

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 652621
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-08-12T08:46:27.803
Tytuł (teza): Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-08-06T15:00:14.623

Sygnatura: 0115-KDIT1.4011.379.2025.2.DB

Słowa kluczowe:

- darowizna
- majątek-rozdzielność majątkowa
- małżeństwo
- małżonkowie-majątek wspólny małżonków
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- udział-nabycie udziałów

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Pozostałe zwolnienia.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw.
- 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

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

6 maja 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 28 kwietnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła Pani wniosek – na wezwanie organu – pismem z 9 lipca 2025 r. (data wpływu 11 lipca 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawczyni 27 stycznia 2022 r. sprzedała lokal mieszkalny otrzymany uprzednio w drodze darowizny (...) 2020 r. Sprzedaż ta stanowi źródło przychodów zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, zwanej dalej „ustawą PIT”, i podlega opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 30e ustawy PIT.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT, dochód z tej sprzedaży może zostać objęty zwolnieniem od podatku w razie wydatkowania przychodu uzyskanego ze zbycia tej nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w okresie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym doszło do zbycia.

Wnioskodawczyni w ramach wydatkowania przychodu uzyskanego ze zbycia tej nieruchomości na własne cele mieszkaniowe planuje zakup nieruchomości – udziału w budynku mieszkalnym będącym częścią majątku osobistego małżonka Wnioskodawczyni.

Nieruchomość mająca być przedmiotem zakupu do (...) 2011 r. była przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej Wnioskodawczyni i Jej małżonka, natomiast od tego dnia ustanowiono rozdzielność majątkową, co skutkuje osobnym udziałem każdego z małżonków w majątku będącym wcześniej składnikiem wspólności małżeńskiej i wchodzi do majątku osobistego małżonków. W związku z ustaniem wspólności małżeńskiej każdy z małżonków może osobiście rozporządzać składnikami własnego majątku osobistego. Małżonek Wnioskodawczyni godzi się na sprzedaż udziału w budynku mieszkalnym, w którym Wnioskodawczyni posiada swój udział, będący również składnikiem majątku osobistego Wnioskodawczyni i po dokonaniu transakcji sprzedaży Wnioskodawczyni będzie dysponowała całością tego budynku mieszkalnego jako jedyny właściciel.

Małżonek Wnioskodawczyni posiada własny lokal mieszkalny, zakupiony z własnego majątku osobistego po ustanowieniu rozdzielności majątkowej.

Cena zakupu udziału w budynku mieszkalnym pokryje w całości wartość przychodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Uzupełnienie wniosku

Zbyty lokal mieszkalny otrzymany w darowiźnie od matki nie został przez Wnioskodawczynię sprzedany w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Umowa rozdzielności majątkowej przewidywała jedynie, że od (...) 2011 r. zostaje ustanowiony ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej. Zarówno w tej umowie, ani w żadnej innej nie dokonano podziału majątku wspólnego.

Stwierdzenie, że „ustanowiono rozdzielność majątkową, co skutkuje osobnym udziałem każdego z małżonków w majątku będącym wcześniej składnikiem wspólności majątkowej” oznacza, że umowa majątkowa małżeńska zawarta w celu ustanowienia rozdzielności majątkowej odnosiła się do dotychczas posiadanego wraz z mężem majątku wspólnego i przewidywała, że małżonkowie dzielą ten majątek w taki sposób, że każdemu z nich

przysługują udziały 1/2 w poszczególnych składnikach tego majątku. Poprzez umowę rozdzielności majątkowej w miejsce majątku wspólnego wprowadzono odrębny majątek Wnioskodawczynie i męża. Majątek wspólny w wyniku umowy został przekształcony we współwłasność w częściach równych, w której udziały zarówno męża, jak i Wnioskodawczynie we wszystkich należących do Nich przedmiotach wynoszą po 1/2 części, ponieważ nie wystąpili o zmianę tych proporcji.

Budynek mieszkalny, w którym Wnioskodawczynie planuje zakupić udział należący do swojego męża, położony jest w miejscowości X, w województwie (...), powiecie (...). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w (...) Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w (...) prowadzi Księgę Wieczystą nr (...). Jest to budynek o pow. ok. 95 m², wybudowany w 2003 r.

Udział w tym budynku Wnioskodawczynie planuje nabyć w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych. Wnioskodawczynie zamieszkuje w nim na stałe od 2003 r. Mąż Wnioskodawczynie posiada własny lokal mieszkalny stanowiący jego majątek osobisty, zlokalizowany w Y, dla którego Sąd Rejonowy dla (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr (...). Nabycie należącego do męża udziału w budynku zlokalizowanym w miejscowości X, w którym Wnioskodawczynie zamieszkuje na stałe, będzie uregulowaniem Ich spraw rodzinnych i zaspokoi Jej osobiste potrzeby mieszkaniowe.

Zakup udziału przez Wnioskodawczynię nastąpi do końca 2025 r.

Pytanie

Czy zakup przez Wnioskodawczynię od małżonka udziału w budynku mieszkalnym, stanowiącego majątek osobisty małżonka, w którym Wnioskodawczynie również posiada udział stanowiący majątek osobisty Wnioskodawczynie, stanowi nabycie nieruchomości na zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych i podlega zwolnieniu od podatku ze sprzedaży nieruchomości zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT?

Pani stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawczynie, zakup od małżonka udziału w budynku mieszkalnym, stanowiącego majątek osobisty małżonka, w którym Wnioskodawczynie również posiada udział stanowiący majątek osobisty Wnioskodawczynie, stanowi nabycie nieruchomości na zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych i podlega zwolnieniu od podatku ze sprzedaży nieruchomości zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT.

Wobec istniejącej od 2011 r. rozdzielności majątkowej Wnioskodawczynie i Jej małżonka istnieje według obowiązującego prawa możliwość zbycia udziału w budynku przez jednego z małżonków, w którym zarówno Wnioskodawczynie, jak i małżonek posiadają osobiste udziały majątkowe. Zarówno Wnioskodawczynie, jak i Jej małżonek mogą samodzielnie dysponować swoim majątkiem osobistym i mogą go zbywać według swojej woli, a fakt istnienia małżeństwa pomiędzy Wnioskodawczynią i Jej małżonkiem nie stanowi w tym przypadku przeszkody w zawarciu transakcji zakupu - sprzedaży. Tego typu transakcja nie została wymieniona w ustawie PIT jako uniemożliwiająca skorzystanie ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT, wobec tego zwolnienie to będzie w opisanej sytuacji obowiązywało.

Z uwagi na to, że cena zakupu udziału w nieruchomości przewyższy wartość przychodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, nie wystąpi podatek z odpłatnego zbycia nieruchomości na zasadach określonych w art. 30e ustawy PIT.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.):

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.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, 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;

W myśl 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.

Na podstawie art. 21 ust. 28 ustawy:

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

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

Warunkiem skorzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej jest wydatkowanie równowartości (w całości lub części) przychodu osiągniętego z odpłatnego zbycia na określone cele

mieszkańciowe w terminie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie nieruchomości.

W rozpatrywanej sprawie rozstrzygnięcia wymaga kwestia czy przeznaczenie przez Panią po ustanowieniu rozdzielności majątkowej małżeńskiej środków ze sprzedaży nieruchomości na zakup od męża udziału w nieruchomości, której jest Pani z mężem współwłaścicielem w udziałach wynoszących po 1/2, stanowić będzie dla Pani wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, o których mowa art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.):

Małżonkowie mogą przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielność majątkową lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa). Umowa taka może poprzedzać zawarcie małżeństwa.

Natomiast w myśl art. 50¹ Kodeksu:

W razie ustania wspólności, udziały małżonków są równe, chyba że umowa majątkowa małżeńska stanowi inaczej.

Z przywołanych przepisów wynika zatem, że z chwilą ustania wspólności majątkowej między małżonkami współwłasność łączna zostaje zastąpiona przez współwłasność w częściach ułamkowych, a każdy z małżonków posiada prawo własności do udziału 1/2 w majątku wspólnym, którym to udziałem może swobodnie dysponować.

Biorąc powyższe pod uwagę, przeznaczenie przez Panią przychodu ze sprzedaży nieruchomości w 2022 r. (nabytej w drodze darowizny w 2020 r.) na nabycie od męża 1/2 udziału w nieruchomości, w której mieszka Pani na stałe, stanowić będzie dla Pani wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy. Tym samym jest Pani uprawniona do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dniu zaistnienia zdarzenia.

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.