

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 653271

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-08-25T09:25:29.587

Tytuł (teza): Możliwość zastosowania zwolnienia przedmiotowego przy wydatkowaniu przychodu z majątku odrębnego na cele mieszkaniowe w majątku wspólnym.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-08-13T08:08:46.583

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.594.2025.2.RS

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• majątek-majątek odrębny
• małżonkowie-majątek wspólny małżonków

Przepis: • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d

Zagadnienie: • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

23 lipca 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 6 sierpnia 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W grudniu 2024 r. sprzedała Pani mieszkanie stanowiące Pani majątek odrębny (nabyte w drodze darowizny od ojca w 2021 r. przed wstąpieniem w związek małżeński, w który Pani wstąpiła w 2023 r.) i cały przychód z odpłatnego zbycia tego lokalu mieszkalnego chce Pani w całości przeznaczyć na cele mieszkaniowe, tj. budowę domu jednorodzinnego na działce, stanowiącej Pani własność (nabyta w drodze darowizny od ojca do majątku odrębnego), jednak inwestorami domu jest Pani z małżonkiem w małżeńskiej wspólności ustawowej.

Uzupełnienie wniosku

W uzupełnieniu wniosku wskazała Pani, że:

- W domu jednorodzinnym, na którego budowę ma Pani zamiar przeznaczyć cały przychód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, będzie mieszkała, czyli będzie realizowała w nim własne cele mieszkaniowe.
- Sprzedaż lokalu mieszkalnego nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej, sprzedała je Pani prywatnie, jako osoba fizyczna.
- Wydatki na budowę domu poniesie Pani wraz z mężem w ciągu trzech lat od końca roku, w którym sprzedała lokal mieszkalny.
- Grunt, który otrzymała Pani od ojca w darowiźnie ma status gruntu przeznaczonego pod budowę domu mieszkalnego (teren zabudowy mieszkalnej) zgodnie z MPZP miasta A terenów obejmujących część dzielnicy B, ograniczonych: działkami nr 1/1 i 1 /2, jeziorem C, dzielnicą D i ulicą E, zwanego (...).

Pytanie

Czy jeśli przychód z odpłatnego zbycia mieszkania stanowiącego Pani majątek odrębny przeznaczy na cele mieszkaniowe, tj. budowę domu jednorodzinnego na działce będącej Pani wyłączną własnością w ciągu maksymalnie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, którego inwestorami jest Pani z mężem w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej (bezudziałowej), to cały uzyskany z tego tytułu dochód, który przeznaczy Pani na budowę wspólnie z mężem w ramach wspólności majątkowej będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym?

Pani stanowisko w sprawie

W Pani ocenie, odpowiedź jest twierdząca. Uważa Pani, że zgodnie z interpretacją podatkową Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 6 lutego 2025 r. (sygn. 0114-KDIP3-1.4011.980.2024.2.PT) oraz poniższym uzasadnieniem, jeśli całość przychodu ze sprzedaży mieszkania stanowiącego Pani majątek odrębny, w przypadku przeznaczenia go w okresie trzech lat od końca roku podatkowego w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przeznaczy Pani na budowę budynku mieszkalnego na działce stanowiącej Pani wyłączną własność, gdzie realizować będzie własne cele mieszkaniowe, ale którego to inwestorami jest Pani wspólnie z małżonkiem w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej – to uzyskany dochód z tego zbycia będzie mogła w całości wykorzystać w ramach zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 uopdof.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 uopdof 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 poczynając 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.

Kwestia wydatkowania środków pochodzących z odpłatnego zbycia nieruchomości wchodzącej do majątku osobistego przez małżonka do majątku wspólnego małżonków, po zawarciu związku małżeńskiego może budzić poważne wątpliwości organów skarbowych. Pomocne w kwestii interpretacji przepisów podatkowych jest orzecznictwo sądów administracyjnych oraz interpretacje podatkowe w sprawach indywidualnych. Jako że obowiązujące przepisy prawne dotyczącego zagadnienia będącego przedmiotem prawnym zawarte są w cytowanych stanowiskach prawnych Izby Skarbowej normy prawne nie są odrębnie cytowane, gdyż stanowiłyby ich powtórzenie. Z najnowszych interpretacji wyłania się obraz możliwości wydatkowania takich środków. W interpretacji z 6 lutego 2025 r. (sygn. 0114-KDIP3-1.4011.980.2024.2.PT), Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał, że: „(...) nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej planowana sprzedaż przez [Podatniczkę] zabudowanej nieruchomości na działce, którą otrzymała [Podatniczka] 3 lata temu w darowiźnie, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z którego dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy. W przypadku przeznaczenia przez [Podatniczkę] przychodu ze sprzedaży ww. nieruchomości, w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie, na budowę budynku mieszkalnego na działce będącej we współwłasności [Podatniczki] i męża, gdzie realizować [Podatniczka] będzie własne cele mieszkaniowe – uzyskany dochód z tego zbycia będzie korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) uopdof. Zwolnienie od podatku dochodu z odpłatnego zbycia, określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) uopdof, będzie obejmowało taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego, jaka proporcjonalnie będzie odpowiadała udziałowi wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w osiągniętym z odpłatnego zbycia przychodzie.

Wyjaśnić trzeba, że zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych: Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku. Stosownie do treści art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c) ww. 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, – 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; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany. Przytoczony przepis formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą nienastępujące w wykonaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie 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, stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu i rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. 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 – 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. W przedmiotowym wypadku sprzedaż lokalu mieszkalnego nastąpiła przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie i stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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 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.

Stosownie natomiast do art. 30e ust. 4 uopdof: 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. Natomiast zgodnie z art. 30e ust. 5 ww. ustawy: Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł. W myśl art. 19 ust. 1 uopdof: 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. Zgodnie z art. 22 ust. 6e ww. ustawy: Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych. 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. Przepis ten stanowi, że: Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, 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 m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy. Stosownie do treści art. 21 ust. 25 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; W myśl art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych: 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. Zawarte w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Zaznaczyć również należy, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z przywołanego wcześniej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym jest fakt wydatkowania (począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie "własne cele mieszkaniowe" podatnika. 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. Przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na "własne cele mieszkaniowe". Przy czym "własne cele mieszkaniowe" należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wpływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu "własne cele mieszkaniowe". U podstaw omawianego zwolnienia leży bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego

zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie.

Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy. Powołany art. 21 ust. 1 pkt 131 updof przewiduje zwolnienie ze względu na „własne cele mieszkaniowe”. Jest to cel nadrzędny, przez pryzmat, którego należy interpretować ww. przepis. Ustawodawca nie definiuje jednak użytego zwrotu „własne cele mieszkaniowe”. Odnosząc się do powyższej kwestii Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 20 października 2015 r., sygn. akt I SA/Bd 791/15, stwierdził, że pojęcie celu związane jest z wewnętrzną postawą człowieka, określaną najczęściej mianem chęci, woli, dążenia, zamiaru, postawy motywującej (powodującej) ludzkie działanie. Zatem wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe, to wydatek dokonany w zamiarze zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Utwierdza to w przekonaniu, że istotny jest zamiar nabycia nieruchomości na cele mieszkaniowe, który powinien prowadzić do zamieszkania w nabytej nieruchomości, chociaż ustawodawca nie uzależnił skorzystania z prawa do zwolnienia z opodatkowania od wykazania zamiaru zamieszkania w nowym budynku czy lokalu w chwili jego nabycia, czy też niezwłocznie po nabyciu. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży.

Jednym z takich celów – zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy jest poniesienie wydatków na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

W przedstawionym opisie środki uzyskane z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego, otrzymanego w darowiźnie od rodziców, chce Pani przeznaczyć na budowę nowej nieruchomości – w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym doszło do odpłatnego zbycia tej nieruchomości. Wraz z małżonkiem zamierza Pani wybudować dom, w którym będzie realizować własne cele mieszkaniowe. Budowę domu zamierza Pani rozpocząć na działce, którą otrzymała w darowiźnie od ojca do swojego majątku odrębnego, jednak dom budować będziecie Państwo w ramach wspólności małżeńskiej będąc wspólnie inwestorami. Wątpliwości budzi kwestia, czy będzie Pani mogła skorzystać ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodu od osób fizycznych w tej sytuacji, kiedy na działce będącej Pani wyłączną własnością inwestorami będzie z małżonkiem w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej, ale również w jakim zakresie.

Jak wcześniej wskazano, stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d updof, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. Podkreślić należy, że w myśl art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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. Z istoty rozwiązania zawartego w powołanych przepisach art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d oraz art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że aby dochód uzyskany z odpłatnego zbycia mógł korzystać z omawianego zwolnienia od podatku, podatnik

powinien przeznaczyć przychód m.in. na budowę własnego budynku mieszkalnego, w którym planuje realizować własne cele mieszkaniowe, tj. budynku mieszkalnego, do którego przysługuje prawo własności lub współwłasności. Ponieważ zamierza Pani przeznaczyć środki ze sprzedaży nieruchomości, stanowiącej Pani majątek osobisty na budowę domu na działce stanowiącej Pani własność jednak w ramach wspólnoty małżeńskiej z mężem (jako inwestorzy zamierzenia budowlanego), konieczne jest przeanalizowanie regulacji dotyczących ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, zawartych w przepisach ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy.

Zgodnie z art. 31 § 1 wskazanej wyżej ustawy: 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 1 cytowanej ustawy: Do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej. Jak wynika z 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.

Natomiast 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 ustawy: Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. Zatem wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, którą Pani nabyła do majątku odrębnego na budowę nieruchomości na działce będącej Pani własnością, której inwestorami będzie wspólnie z małżonkiem w ramach wspólności małżeńskiej – przy spełnieniu pozostałych warunków wynikających z analizowanych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych uprawnia do zastosowania w całości zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 uopdof. Na koniec trzeba również wyjaśnić kwestię definicji własnych celów mieszkaniowych.

Należy tutaj odwołać się zarówno do przepisów rangi konstytucyjnej oraz cytowanych przepisów prawa rodzinnego. Art. 18 Konstytucji stanowi, że małżeństwo jako związek kobiety i mężczyzny, rodzina, macierzyństwo i rodzicielstwo znajdują się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej. Art. 23 stanowi, że podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. Natomiast cele mieszkaniowe dotyczą zarówno zapewnienia dachu nad głową osobie wydatkującej przychód, ale również wspólnie z małżonkiem w ramach gospodarstwa rodzinnego. Wraz z małżonkiem w trakcie budowy budynku mieszkalnego na nieruchomości stanowiącej Pani własność będziecie Państwo inwestorami w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej. Wybudowany dom przynależeć będzie do Pani majątku odrębnego w celu wspólnego zamieszkiwania z rodziną. Budowa domu ma być finansowana ze środków wspólnych małżonków, a także ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, którą wskazano na wstępie. W związku z budową domu małżonkowie ponieśli i będą ponosić wydatki na nabycie nieruchomości oraz jej wybudowanie i wykończenie. Są to wydatki typu: koszt towarów i usług budowlanych koniecznych do wybudowania, koszty projektu i wszelkich pozwoleń. Wydatkuje Pani i będzie wydatkowała otrzymane ze sprzedaży mieszkania środki na nabycie oraz wykończenie wspólnego domu.

W związku z tym, złożyła Pani deklarację PIT-39, w której zadeklarowała kwotę dochodu zwolnionego z podatku dochodowego od osób fizycznych, aby skorzystać ze zwolnienia z podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 uopdof. Przychód ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostanie w okresie nie późniejszym niż trzech lat od

końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, wydatkowany na własne cele mieszkaniowe w całości. Przychód uzyskany ze sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość zamierza Pani przeznaczyć na wykończenie budynku mieszkalnego, który będzie stanowił faktycznie Pani własność. Dom będzie służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych małżonków i założonej przez Państwo rodziny. Możliwość zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych przychodu uzyskanego z tytułu sprzedaży budynku mieszkalnego, wydatkowanego na cele mieszkaniowe wspólnie z małżonkiem przewiduje interpretacja indywidualna z dnia 13 lutego 2014 r. Izby Skarbowej w Łodzi IPTPB2/415-687/13-4/KSM. Stwierdzić należy, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej sprzedaż przez Panią lokalu mieszkalnego, który otrzymała Pani w darowiźnie, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z którego dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy. W przypadku przeznaczenia przez Panią przychodu ze sprzedaży ww. lokalu, w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie, na budowę budynku mieszkalnego na działce będącej Pani wyłączną własnością w ramach wspólności małżeńskiej, gdzie realizować będzie Pani własne cele mieszkaniowe – uzyskany dochód z tego zbycia będzie korzystał w całości ze zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 uopdof.

Przed wszystkim należy zauważyć, że: 1. sprzedaż przez Panią nieruchomości lokalowej, a następnie przeznaczenie przychodu ze sprzedaży ww. nieruchomości w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie, 2. na budowę budynku mieszkalnego na działce będącej Pani wyłączną własnością, gdzie realizować będzie własne cele mieszkaniowe, 3. w ramach wspólności małżeńskiej, gdzie inwestorami jest Pani wraz z małżonkiem, tym niemniej współmałżonek będzie faktycznie w ramach wspólności małżeńskiej dokonywał jedynie nakładów ze wspólnego majątku na nieruchomość wyłącznie Pani, 4. na zrealizowanie Pani własnych celów mieszkaniowych w ramach gospodarstwa rodzinnego, w całości korzysta ze zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 uopdof.

Zwolnienie od podatku dochodu z odpłatnego zbycia, określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, będzie obejmowało taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego, jaka proporcjonalnie będzie odpowiadała udziałowi wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w osiągniętym z odpłatnego zbycia przychodzie. Inaczej w opisanym stanie faktycznym wyglądałaby odwrotnie sytuacja, kiedy to stroną wydatkującą przychód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność wydatkowałby drugi z małżonków na kupno materiałów budowlanych wykorzystanych do budowy domu na działce wchodzącej do wyłącznej i odrębnej własności podatniczki. Wtedy taki przychód nie wchodziłby pod dyspozycję zwolnienia z podatku. Wówczas mąż podatniczki nie skorzystałby z ulgi, albowiem taki wydatek nie stanowiłby wydatku na własne cele mieszkaniowe. Dopiero rozszerzenie wspólności majątkowej małżeńskiej przed upływem trzyletniego okresu z art. 21 ust. 1 pkt 131 uopdof na nieruchomość na którym poczyniono wydatki na materiały budowlane uprawniałoby do skorzystania z przedmiotowej ulgi, albowiem organa podatkowe takie rozszerzenie traktują jako nabycie nieruchomości. Podatnik nie będący właścicielem nieruchomości, musi w ciągu trzech lat od końca roku podatkowego, w którym sprzedał nieruchomość, nabyć prawo własności lub współwłasności budynku, by móc skorzystać z ulgi mieszkaniowej.

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 2024 r. poz. 226 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.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c omawianej ustawy:

Źródłem przychodu 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,

1. (...)

- 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 (...), w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany;

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie 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.

Z przedstawionych we wniosku okoliczności wynika, że w 2021 r. otrzymała Pani w darowiźnie od ojca mieszkanie, które sprzedała w grudniu 2024 r.

Wobec tego, skoro sprzedaż nieruchomości nastąpiła przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie, to stanowi dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

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.

Zgodnie z art. 30e ust. 2 tej 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.

Stosownie do 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.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast 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. 6d przywołanej 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.

Stosownie do 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.

Zgodnie z treścią art. 30e ust. 4 przywołanej ustawy:

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

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 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.

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 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.

Zwolnienie to obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

W art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawodawca określił, 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. 26 ww. ustawy:

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

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

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

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

przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Zawarte w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący - jest to wyliczenie enumeratywne.

Jednym z tych wydatków jest, wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy, budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont własnego budynku mieszkalnego jego części lub własnego lokalu mieszkalnego – położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Przy czym poprzedzenie w cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 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 podatnika. Własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”.

Ponadto z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy nie wynika, że warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest wydatkowanie na wymienione w tym przepisie cele konkretnych środków pieniężnych. Zwolnienie, o którym mowa tym przepisie wymaga przeznaczenia natomiast równowartości (w całości lub w części) przychodu ze sprzedaży nieruchomości na preferowane przez ustawodawcę cele, a takim przychodem jest wartość wyrażona w umówionej cenie sprzedaży, nie zaś faktycznie otrzymane konkretne środki finansowe.

W tym miejscu należy także wskazać, że stosunki majątkowe między małżonkami zostały uregulowane w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

Zgodnie z art. 31 § 1 ww. ustawy:

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.

Jak wynika z art. 33 pkt 1 i pkt 2 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą:

- 1) przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej;
- 2) przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił.

Ustrój wspólności ustawowej obejmujący dorobek obojga małżonków, ukształtowany został przez ustawodawcę jako wspólność łączna, bezudziałowa.

Zgodnie z art. 35 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

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 natomiast do art. 43 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Mając na uwadze opis zdarzenia oraz cytowane uprzednio przepisy stwierdzam, że równowartość (w całości lub w części) przychodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, którą przeznaczy Pani na budowę domu jednorodzinnego na działce stanowiącej Pani własność jednak inwestorami jest Pani wraz z małżonkiem w małżeńskiej wspólności ustawowej – w którym będzie realizowała Pani własne cele mieszkaniowe, rozumiane jako mieszkanie w tym budynku – stanowiąc wydatek poniesiony na

własne cele mieszkaniowe, uprawniające do zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przeszkodą nie jest fakt, że wydatki zostaną zrealizowane na cele mieszkaniowe Pani oraz Pani męża, bowiem małżeńska wspólność majątkowa charakteryzuje się tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym. Nie sposób więc wydzielić lub ograniczyć kwotę wydatków poniesionych przez Panią na cele mieszkaniowe zrealizowane w ramach małżeństwa, w którym istnieje wspólność majątkowa małżeńska. Dla skorzystania przez Panią z tego zwolnienia nie ma znaczenia, że wraz mężem będą Państwo inwestorami budowy domu jednorodzinnego, oraz czy ww. wydatki będą także finansowane z Państwa majątku wspólnego małżeńskiego.

Zaznaczam jednak, że - jak powyżej wyjaśniłem - ww. zwolnienie obejmuje 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, w sytuacji, gdy cała równowartość przychodu uzyskanego przez Panią z odpłatnego zbycia zostanie wydatkowana na budowę domu jednorodzinnego – w którym będzie realizowała Pani własne cele mieszkaniowe, rozumiane jako mieszkanie w nim – dochód z tytułu odpłatnego zbycia będzie w całości zwolniony z podatku dochodowego.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, które Pani przedstawiła, i stanu prawnego, który obowiązuje w dacie 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.