

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	654713
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-08-26T12:05:30.120
Tytuł (teza):	Możliwość uwzględnienia przy zakupie domu na współwłasność z małżonką całej kwoty ze sprzedaży własnego mieszkania (cele mieszkaniowe).
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-08-25T12:29:15.946
Sygnatura:	0112-KDSL1-1.4011.436.2025.3.JB
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • majątek-majątek odrębny • małżonkowie-majątek wspólny małżonków • mieszkanie-sprzedaż mieszkania
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a • [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.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak
Stan prawny:	2025-08-25T12:31:53.578

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

10 lipca 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 10 lipca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie organu – pismem z 4 sierpnia 2025 r. (wpływ do Urzędu Skarbowego 4 sierpnia 2025 r., wpływ do Krajowej Informacji Skarbowej 21 sierpnia 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

1. W dniu (data zakupu, np. 14 stycznia 2020 r.) Wnioskodawca zakupił mieszkanie, które jest jego własnością w majątku osobistym.
2. Mieszkanie to Wnioskodawca zamierza sprzedać w 2025 r. za około (...) zł.
3. Środki uzyskane ze sprzedaży Wnioskodawca zamierza przeznaczyć na zakup domu o wartości około (...) zł. Dom kupuje z Żoną, z którą ma wspólnotę majątkową.
4. Cała kwota za sprzedaży mieszkania zostanie przeznaczona na zakup domu.

W piśmie z 4 sierpnia 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzielił Pan następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy posiada Pan nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w myśl art. 3 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)?

Odpowiedź: Tak.

2. Czy prowadzi Pan działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami? Jeżeli tak, to czy sprzedaż nieruchomości (mieszkania), będącej przedmiotem wniosku, nastąpi w ramach wykonywania tej działalności?

Odpowiedź: Nie, nie prowadzi Pan działalności gospodarczej.

3. Kiedy zakupił Pan mieszkanie, o którym mowa we wniosku – proszę podać rok?

We wniosku wskazał Pan bowiem:

W dniu [data zakupu, np. 14.01.2020] zakupiłem mieszkanie, które jest moją własnością w majątku osobistym. (podkreślenie tutejszego organu)

W związku z powyższym w opisie sprawy pojawiła się wątpliwość dotycząca rzeczywistej daty nabycia przez Pana ww. mieszkania.

Odpowiedź: 14 stycznia 2020 r.

4. Czy zakupione przez Pana mieszkanie, o którym mowa we wniosku jest położone w Polsce? Jeżeli nie to w jakim kraju?

Odpowiedź: Tak, mieszkanie znajduje się w Polsce.

5. Kiedy (należy podać przybliżoną datę) zamierza Pan wraz z żoną dokonać zakupu domu? Czy zakup domu nastąpi w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym dojdzie do sprzedaży Pana mieszkania?

Odpowiedź: Tak, dom zostanie zakupiony w tym samym roku, w którym zostanie sprzedane mieszkanie, ale już po sprzedaży mieszkania.

6. Czy w zakupionym domu będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe, tzn. czy Pan w nim zamieszka? Jeśli tak, to od kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Tak, zamieszka Pan tam na stałe.

7. Czy dom, którego zakup Pan planuje będzie położony w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Dom będzie znajdował się w Polsce.

Pytanie

Czy w ramach ulgi na cele mieszkaniowe Wnioskodawca może przypisać pełną wartość swojego wkładu, tj. (...) zł, czy tylko do połowy wartości domu, tj. (...) zł?

Pana stanowisko w sprawie

Zgodnie z Pana interpretacją przepisów, ulga na cele mieszkaniowe przysługuje Panu w wysokości (...) zł, ponieważ tyle wynosi Pana faktyczny wkład własny w zakup nowego domu po sprzedaży mieszkania. Uważa Pan, że tego rodzaju wydatki, wynikające z uzyskanych środków ze sprzedaży nieruchomości nabytej w 2020 roku, powinny być w pełni uwzględnione przy rozliczeniu ulgi.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłami przychodów są odpłatne zbycie z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) innych rzeczy,

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

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

Zatem, jeżeli następuje odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, co do zasady decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

Z przedstawionych informacji wynika, że 14 stycznia 2020 r. zakupił Pan mieszkanie. Mieszkanie to zamierza Pan sprzedać w 2025 r. Nie prowadzi Pan działalności gospodarczej.

Zatem sprzedaż mieszkania – z uwagi na fakt, że nie minął pięcioletni okres, o którym mowa w wyżej cytowanym art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – stanowić będzie dla Pana źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przechodząc do skutków podatkowych w zakresie planowanej sprzedaży nieruchomości należy wskazać, co następuje:

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.

W myśl 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.

W myśl art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

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

- 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.

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru: $D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje więc 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.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Z przepisu art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy wynika, że:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się:

1) wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
- b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,

e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego

– położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Zgodnie z art. 21 ust. 25a omawianej ustawy:

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.

Stosownie do 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 28 tej 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.

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz wszelkiego rodzaju ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, prawo do przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Ww. zwolnienie jest wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, co oznacza, że wszelkie odstępstwa od tej zasady, muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo opisane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

W tym miejscu wskazać należy, że z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest

przeznaczenie w wyznaczonym terminie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Przy czym podkreślić należy, że w ww. przepisie ustawodawca wskazał, że przychód z odpłatnego zbycia ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. 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 podatnika.

Zatem, samo poniesienie wydatku nie świadczy jeszcze o tym, że zostanie spełniona przesłanka skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego 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”.

Z opisu sprawy wynika, że 14 stycznia 2020 r. zakupił Pan mieszkanie, które jest Pana własnością w majątku osobistym. Mieszkanie to zamierza Pan sprzedać w 2025 roku. Środki uzyskane ze sprzedaży zamierza Pan przeznaczyć na zakup domu, który kupuje Pan wspólnie z Żoną, z którą ma wspólnotę majątkową. Dom zostanie zakupiony w tym samym roku, w którym zostanie sprzedane mieszkanie, ale już po sprzedaży mieszkania. Cała kwota za sprzedaży mieszkania zostanie przeznaczona na zakup domu. Zarówno mieszkanie, które zamierza Pan sprzedać, jak i dom, który zamierza Pan kupić znajdują się w Polsce. W domu tym zamieszka Pan na stałe.

Pana wątpliwość dotyczy ustalenia, czy w sytuacji sprzedaży mieszkania będącego Pana majątkiem osobistym przed upływem pięciu lat od jego nabycia i przeznaczenia w wyznaczonym przepisami art. 21 ust. 1 pkt 131 powołanej ustawy terminie całych środków uzyskanych z tej sprzedaży na zakup domu wspólnie z Żoną, z którą posiada Pan wspólność majątkową, za wydatki na własne cele mieszkaniowe może Pan uznać pełną wartość swojego wkładu, czy tylko do połowy wartości domu.

Ze względu na przedmiot Pana zapytania, należy odnieść się do przepisów ustawy z 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2809 ze zm.). I tak, w myśl art. 31 § 1 tej 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 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej.

W myśl art. 35 ww. ustawy:

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

Stosownie do art. 43 § 1 wskazanej ustawy:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego. Zważywszy na tak ukształtowaną sytuację prawną małżonków objętych wspólnością ustawową, definitywne nabycie w czasie jej trwania nieruchomości oznacza nabycie przez każdego z małżonków tego prawa w całości, a nie w określonym ułamkowo udziale.

Wspólność małżeńska została ukształtowana jako wspólność łączna. Charakteryzuje się ona tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym, nie mogą więc rozporządzać udziałami, a także nie mogą żądać podziału majątku objętego wspólnością ustawową. Obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego.

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

Skoro - jak podał Pan we wniosku:

- w Pana związku małżeńskim obowiązuje wspólnota majątkowa,
- całość środków uzyskanych z opisanej sprzedaży mieszkania (składnika Pana majątku odrębnego) planuje Pan przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe - zakup domu, który zostanie nabyty przez Pana i Pana żonę jako nieruchomość wspólna,
- zakup domu zostanie dokonany w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym dojdzie do sprzedaży mieszkania nabytego przez Pana do majątku osobistego,
- nieruchomość będzie przeznaczona do stałego zamieszkania przez Pana,

- to uzyskany z tej transakcji dochód będzie korzystał ze zwolnienia zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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

Odpowiadając wprost na Pana pytanie, w ramach ulgi na cele mieszkaniowe może Pan przyjąć pełną wartość swojego wkładu, a nie do wysokości połowy wartości domu.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem zdarzenia przyszłego podanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

Ponadto wyjaśniam, że:

- Wezwaniem z 30 lipca 2025 r. znak 0112-KDSL1-1.4011.436.2025.1.JB poprosiłem Pana o uzupełnienie wniosku, pod rygorem pozostawienia go bez rozpatrzenia. Wezwanie odebrał Pan 30 lipca 2025 r.

- Wyznaczony termin do uzupełnienia wniosku upłynął z dniem 6 sierpnia 2025 r. i w tym czasie nie wpłynęło do mnie uzupełnienie braków formalnych wniosku.
- Postanowieniem z 20 sierpnia 2025 r. znak 0112-KDSL1-1.4011.436.2025.2.JB pozostawiłem zatem Pana wniosek bez rozpatrzenia. Postanowienie odebrał Pan 20 sierpnia 2025 r.
- 21 sierpnia 2025 r. (czyli po terminie wyznaczonym do uzupełnienia wniosku oraz po wydaniu ww. postanowienia) wpłynęło do mnie Pana pismo informujące, że odpowiedź została przez Pana wysłana do mnie 4 sierpnia 2025 r., w związku z czym wnosi Pan o rozpatrzenie wniosku o interpretację. Ponadto, 21 sierpnia 2025 r. wpłynęło do mnie pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego z 20 sierpnia 2025 r. przekazujące zgodnie z właściwością Pana pismo z 4 sierpnia 2025 r. stanowiące uzupełnienie wniosku. Informuję Pana, że uzupełnienie wpłynęło do niewłaściwego organu. Pismo z 4 sierpnia 2025 r. nie zostało przez Pana wysłane i jednocześnie nie wpłynęło do mnie 4 sierpnia 2025 r. lecz do Urzędu Skarbowego – zgodnie z Pana zaadresowaniem. O Pana uzupełnieniu dowiedziałem się 21 sierpnia 2025 r.

Okres opóźnienia w przekazaniu uzupełnienia został spowodowany z przyczyn niezależnych ode mnie, a brak wiedzy o wniesionym w terminie uzupełnieniu do Urzędu Skarbowego, uniemożliwiał mi wcześniejsze procedowanie Pana wniosku z jego uwzględnieniem.

Jednak w świetle powyższego, po przeanalizowaniu wszystkich okoliczności w sprawie stwierdzam, że postanowienie z 20 sierpnia 2025 r. znak 0112-KDSL2-1.4011.436.2025.2.JB o pozostawieniu Pana wniosku bez rozpatrzenia było bezzasadne.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
1) z zastosowaniem art. 119a;
2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w (...). Zasady zaskarzania 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.