

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	670413
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-12-16T15:35:25.210
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego z art. 21 ust. 1 pkt 131, w sytuacji przeznaczenia środków ze zbycia darowanego udziału w lokalu mieszkalnym z majątku osobistego, na własne cele mieszkaniowe w postaci zakupu lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego małżonków.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-12-05T17:10:12.010
Sygnatura:	0115-KDIT2.4011.549.2025.2.MD
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • darowizna • lokal-lokal mieszkalny • majątek-majątek osobisty • małżeństwo • małżonkowie-majątek wspólny małżonków • mieszkanie-zakup mieszkania • nieruchomości-nabycie nieruchomości • udział • wspólność-wspólność majątkowa • wydatek • zbycie-odpłatne zbycie
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. a

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 zdarzenia przyszłego jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

1 października 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 25 września 2025 r., o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 4 listopada 2025 r. (wpływ).

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

24 stycznia 2017 r. Wnioskodawczyni wraz z mężem oraz rodzicami Wnioskodawczyni nabyli w drodze kupna, w formie aktu notarialnego, własność lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego numerem X, położonego w budynku nr X przy ulicy A w B (dalej jako: Nieruchomość). Dla Nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy księga wieczysta.

Nabywcy Nieruchomości nabyli na skutek ww. czynności następujące udziały w Nieruchomości:

- Wnioskodawczyni wraz z mężem – udział wynoszący 1/3 Nieruchomości;
- rodzice Wnioskodawczyni – udział wynoszący 2/3 Nieruchomości.

Zarówno Wnioskodawczyni wraz z mężem oraz rodzice Wnioskodawczyni w dniu zawarcia umowy pozostawali odpowiednio ze sobą w związkach małżeńskich, w których obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej i dokonali nabycia własności Nieruchomości za środki finansowe stanowiące ich majątki wspólne do majątków wspólnych. W dniu zakupu Nieruchomości notariusz pobrał od kupujących należny podatek od czynności cywilnoprawnych.

Nieruchomość, po wykonaniu niezbędnych remontów i adaptacji, trwających kilka miesięcy od dnia nabycia, jest nieprzerwanie przeznaczona wyłącznie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawczyni oraz jej męża, a także ich wspólnych dzieci (obecnie ośmio- i sześciolletnich). W Nieruchomości, od czasu jej nabycia przez Wnioskodawczynię oraz jej męża i rodziców, nie była prowadzona działalność gospodarcza.

4 listopada 2024 r. Wnioskodawczyni zawarła wraz ze swoimi rodzicami, będącymi współwłaścicielami Nieruchomości, w formie aktu notarialnego, umowę darowizny, której przedmiotem był ww. udział 2/3 Nieruchomości. W drodze tej czynności prawnej rodzice Wnioskodawczyni darowali jej – do jej majątku osobistego – udział wynoszący 2/3 części Nieruchomości wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej, a Wnioskodawczyni darowiznę tę przyjęła. Wartość darowizny została określona na kwotę 233.333 zł.

W rezultacie, w chwili składania niniejszego wniosku, Wnioskodawczyni jest właścicielem całej Nieruchomości, z czego udział 1/3 części Nieruchomości wchodzi w skład małżeńskiej wspólności majątkowej z mężem, natomiast udział 2/3 stanowi część majątku osobistego Wnioskodawczyni. Stosunki majątkowe małżeńskie stron umowy darowizny, tj. zarówno Wnioskodawczyni i jej męża, jak również jej rodziców nie uległy zmianie, tj. strony nadal pozostają ze sobą w ustrojach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Wnioskodawczyni wraz z mężem zamierza w okresie nieprzekraczającym 5 lat od chwili nabycia, w drodze darowizny, udziału 2/3 Nieruchomości (tj. w okresie do dnia 31 grudnia 2029 r.), sprzedać Nieruchomość, a uzyskane w ten sposób środki przeznaczyć w całości na zakup innej nieruchomości (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym doszło do zbycia Nieruchomości. Nabywana nieruchomość byłaby przeznaczona na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Wnioskodawczyni oraz jej rodziny – męża oraz dzieci. Intencją Wnioskodawczyni jest, aby nabywana nieruchomość stanowiła w całości współwłasność małżeńską jej oraz jej męża.

Wnioskodawczyni oraz jej mąż posiadają trzy rachunki bankowe – dwa rachunki osobiste, założone jeszcze przed zawarciem małżeństwa oraz jeden wspólny rachunek, którego są współposiadaczami, uruchomiony po zawarciu małżeństwa. Intencją Wnioskodawczyni jest, aby środki pozyskane na skutek sprzedaży Nieruchomości w całości zasiłyły wspólny rachunek bankowy Wnioskodawczyni i jej męża.

Uzupełnienie i doprecyzowanie opisu zdarzenia przyszłego

Sprzedaż lokalu mieszkalnego, o którym mowa we wniosku, nie nastąpi w ramach wykonywania działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wnioskodawczyni zamierza kupić nieruchomość w Polsce. Wnioskodawczyni nabędzie współwłasność nabywanej nieruchomości.

W sytuacji, gdy przychód uzyskany ze zbycia posiadanej nieruchomości zostanie wydatkowany na zakup domu:

- a) będzie to budynek mieszkalny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane;
- b) będzie to budynek nierozdzielnie połączony z gruntem za pomocą fundamentów, przystosowany do całorocznego zamieszkania;
- c) budynek będzie przeznaczony na cele mieszkaniowe, nie rekreacyjne.

Pytanie

Czy w wyżej opisanym zdarzeniu – przeznaczenia w całości, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości, środków finansowych uzyskanych przez Wnioskodawczynię ze sprzedaży udziału w Nieruchomości, będącej jej majątkiem osobistym na zakup do majątku wspólnego małżonków innej nieruchomości, która będzie służyła zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawczyni i jej rodziny – Wnioskodawczyni będzie przysługiwało zwolnienie od podatku dochodowego od osób fizycznych w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie

W ocenie Wnioskodawczyni, stan faktyczny sprawy, obejmującej zdarzenie przyszłe polegające na sprzedaży Nieruchomości i przeznaczeniu uzyskanych z tej sprzedaży środków w całości na zakup innej nieruchomości, mającej na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawczyni i jej rodziny, w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym doszło do zbycia Nieruchomości, uprawnia Wnioskodawczynię do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej jako: u. p. d. f.).

Wnioskodawczyni w przewidywanym, przyszłym stanie faktycznym będzie spełniała warunki zwolnienia podatkowego, odnoszące się do udziału 2/3 Nieruchomości, uzyskanych przez nią w drodze darowizny do majątku osobistego.

Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 1 u. p. d. f., „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.”

Źródłami przychodów są z kolei, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 u. p. d. f., „odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2, nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, 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.”

Zwolnienie od podatku dochodowego od osób fizycznych, w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 131 u. p. d. f., obejmuje natomiast: „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 poczynawszy 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 ww. przepisów wynika, że co do zasady przychód ze sprzedaży Nieruchomości, w części 2/3 stanowiących własność Wnioskodawczyni, będącej jej majątkiem osobistym, nabytym dnia 4 listopada 2024 r. w drodze darowizny od rodziców, objęty jest obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych. Zbycie udziału w Nieruchomości w wysokości 1/3 stanowiącego współwłasność małżeńską Wnioskodawczyni i jej męża, nie podlega opodatkowaniu ze względu na upływ okresu 5 lat od dnia jego nabycia przez małżonków.

Zbycie Nieruchomości, w okresie do 31 grudnia 2029 r., wiązałoby się zatem z obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych przez Wnioskodawczynię, w części obejmującej przychód ze sprzedaży 2/3 udziału Nieruchomości. Jeżeli jednak Nieruchomość w ww. okresie zostanie zbyta, a uzyskany w ten sposób przychód zostanie, w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w całości przeznaczony na zakup innej nieruchomości, służącej celom mieszkaniowym Wnioskodawczyni i jej rodziny, Wnioskodawczyni będzie mogła skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 u. p. d. f. Zwolnienie będzie przysługiwało Wnioskodawczyni, a możliwość skorzystania z niego będzie niezależna od stosunków majątkowych małżeńskich obowiązujących w czasie zbycia Nieruchomości i nabycia innej nieruchomości. Zatem nawet w sytuacji, gdy przychód ze sprzedaży Nieruchomości, w części stanowiącej majątek osobisty Wnioskodawczyni, zostanie przeznaczony na zakup nieruchomości, mającej na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nie tylko jej własnych, ale także jej męża oraz dzieci, ulga będzie miała zastosowanie.

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.

W myśl 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.

Wobec powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości i ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonywaniu działalności gospodarczej – stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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.

Z art. 30e ust. 2 powołanej ustawy wynika, że:

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 podstawie 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 świetle 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 kolei, w myśl art. 30e ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Zgodnie natomiast z art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy:

Wolne od podatku są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Stosownie zaś 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.

Ponadto, w świetle art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

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 przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub praw nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wymaga więc przeznaczenia przychodu ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na preferowane przez ustawodawcę cele, a takim przychodem jest wartość wyrażona w umówionej cenie sprzedaży, nie zaś faktycznie otrzymane środki finansowe. W art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustawodawca nie mówi o zaspokojeniu własnych celów mieszkaniowych konkretnie za środki finansowe otrzymane z tytułu sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych. Stanowi natomiast o przeznaczeniu na preferowany cel przychodu rozumianego zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a więc kwoty w wysokości (wartości) pozostającej w granicach umówionej ceny sprzedaży nieruchomości przez podatnika.

Do celów mieszkaniowych, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania z omawianego zwolnienia, ustawodawca, w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a powołanej ustawy, zakwalifikował wydatki na 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.

Pani wątpliwość dotyczy możliwości skorzystania z ww. zwolnienia, w sytuacji gdy środki uzyskane z odpłatnego zbycia udziału w lokalu mieszkalnym, nabytego w drodze darowizny od rodziców do Pani majątku osobistego, wydatkuje na zakup, do majątku wspólnego Pani i Pani męża, budynku mieszkalnego/lokalu mieszkalnego, który przeznaczony byłby na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Pani oraz Pani rodziny.

Aby wyjaśnić Pani tę kwestię, należy odnieść się do przepisów ustawy 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. Kodeksu:

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 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.

Zatem wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, którą jeden z małżonków nabył do majątku odrębnego na nabycie nieruchomości objętej

współwłasnością małżeńską – przy spełnieniu pozostałych warunków wynikających z analizowanych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych uprawnia do zastosowania zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z opisu sprawy wynika, że zamierza Pani sprzedać lokal mieszkalny, którego udział w wysokości 2/3 otrzymała Pani w darowiźnie w 2024 r. od rodziców, i przeznaczyć przychód uzyskany ze sprzedaży tego udziału (w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) na zakup do majątku wspólnego małżonków nieruchomości (lokalu mieszkalnego/budynku mieszkalnego), przeznaczonej na własne cele mieszkaniowe.

Biorąc pod uwagę powyższe uregulowania prawne w kontekście przedstawionego we wniosku zdarzenia stwierdzić należy, że planowane odpłatne zbycie przez Panią, w okresie do dnia 31 grudnia 2029 r., lokalu mieszkalnego, w udziale wynoszącym 2/3 tej nieruchomości stanowić będzie źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem dochodowym, na podstawie art. 30e tej ustawy, ponieważ zostanie dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

W przypadku jednak wydatkowania przychodu uzyskanego przez Panią z odpłatnego zbycia ww. udziału wynoszącego 2/3 lokalu mieszkalnego na zakup lokalu mieszkalnego /budynku mieszkalnego i jego nabycia na współwłasność do majątku wspólnego małżonków, w okresie trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, będzie Pani przysługiwało zwolnienie z podatku dochodowego od osób fizycznych w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. a powołanej ustawy.

Zwolnieniem objęty będzie dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na ww. cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia darowanego udziału, wynoszącego 2/3 lokalu mieszkalnego.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

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.