



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**MINISTER FINANSÓW**

Warszawa, 27 lutego 2022 roku

Sprawa: Odpowiedź na petycję

Znak DD2.056.1.2022

sprawy:

---

Kontakt: Kancelaria MF

tel. +48 22 694 55 55

e-mail: [kancelaria@mf.gov.pl](mailto:kancelaria@mf.gov.pl)

---

Szanowna Pani,

działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o petycjach<sup>1</sup>, w związku z przysłanym wystąpieniem z 28 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia zmian legislacyjnych w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, Ministerstwo Finansów uprzejmie informuje.

Wystąpienie Pani z uwagi na fakt, iż zawiera postulat zmiany prawa w zakresie sposobu opodatkowania dochodu osiągniętego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, zostało zakwalifikowane jako petycja w rozumieniu przepisów ustawy o petycjach i rozpatrzone w trybie przewidzianym w tej ustawie.

W omawianym wystąpieniu można wyszczególnić dwa postulaty legislacyjne:

1. zmiany sposobu obliczania pięcioletniego okresu po upływie którego, podatnik nie jest obowiązany do zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu dochodu osiągniętego z odpłatnego zbycia nieruchomości;
2. wydłużenie okresu, w którym podatnik chcący skorzystać z tzw. „ulgi mieszkaniowej”, może wydatkować środki na własne cele mieszkaniowe.

Wnioskuje Pani o to, aby regulacje wprowadzone ustawą o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw z 23 października 2018 r.<sup>2</sup>, w zakresie w jakim dotyczą zmiany

---

<sup>1</sup> Ustawa z 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870).

<sup>2</sup> Ustawa z 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2159), zwana dalej „ustawą nowelizacyjną”.

sposobu obliczania pięcioletniego okresu, po upływie którego, podatnik nie jest obowiązany do zapłaty podatku PIT z tytułu dochodu osiągniętego z odpłatnego zbycia nieruchomości oraz złagodzenia warunków korzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej poprzez m.in. wydłużenie z 2 do 3 lat okresu, w jakim można skorzystać z omawianej ulgi, dotyczyły dochodów osiągniętych z odpłatnego zbycia nieruchomości przed 1 stycznia 2019 r.

Zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz określonych praw majątkowych (np. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego), w dalszej części określanymi łącznie jako „nieruchomości”, regulują przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>3</sup>.

Zgodnie z przepisami ustawy PIT, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie nieruchomości, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie lub wybudowanie (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT).

Obowiązujące zasady wyłączenia z opodatkowania podatkiem PIT dochodów z odpłatnego zbycia nieruchomości, po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie lub wybudowanie mają na celu pozostawienie neutralności podatkowej zbycia własnej nieruchomości przez osoby fizyczne, jeżeli zbycie to nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej, a więc nie ma charakteru komercyjnego.

Jednym z kluczowych elementów tego zwolnienia jest ustalenie daty nabycia zbywanej nieruchomości.

W odniesieniu do stanu prawnego obowiązującego przed 1 stycznia 2019 r., Minister Finansów wydał 6 lutego 2018 r. interpretację ogólną nr DD2.8201.3.2017.KBF. Stwierdził w niej, że jeżeli zbycie nieruchomości nastąpiło po śmierci jednego z małżonków, a nieruchomość nabyta została do majątku objętego wspólnością majątkową, to pięcioletni termin określony w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy PIT należy liczyć od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tej nieruchomości do majątku wspólnego małżonków.

Stąd dla celów podatku PIT uznał, że w momencie śmierci jednego z małżonków nie następuje nabycie nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT, przez drugiego małżonka, jeżeli nieruchomość objęta była wspólnością majątkową.

Z kolei w interpretacji ogólnej z 23 marca 2021 r. nr DD2.8201.7.2020 Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej uznał, że w przypadku ustania wspólności majątkowej małżeńskiej nie następuje nabycie nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT, przez małżonka, któremu przypadła ta nieruchomość, jeżeli nieruchomość objęta była wspólnością majątkową.

Ponadto, przepisy dotyczące odpłatnego zbycia nieruchomości obowiązujące do końca 2018 r. były wielokrotnie interpretowane przez sądy administracyjne. W uchwale NSA w składzie 7 sędziów z 15 maja 2017 r., sygn. akt II FPS 2/17 stwierdzono, że dla celów opodatkowania

---

<sup>3</sup> Ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą PIT”.

podatkiem PIT, odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych (określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT) z nabytych przez współmałżonka w wyniku dziedziczenia, datą ich nabycia lub wybudowania w rozumieniu tego przepisu jest dzień nabycia (wybudowania) tych nieruchomości i praw majątkowych do majątku wspólnego małżonków.

Orzecznictwo sądów administracyjnych rozciągnęło tezy zawarte w uchwale II FPS 2/17 na inne przypadki nabycia nieruchomości. Przykładowo Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 24 sierpnia 2017 r. sygn. akt II FSK 2012/15, orzekł, powołując się na przedmiotową uchwałę, że skoro z uwagi na wspólność majątkową, nie można wyodrębnić udziałów, które małżonkowie posiadali w chwili nabycia nieruchomości w małżeństwie i przyjmuje się, że małżonkowie nabyli prawo majątkowe wspólnie w całości, to nie można liczyć terminu nabycia określonego w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c u.p.d.o.f. od daty ustania ustawowej majątkowej wspólności małżeńskiej.

Z uwagi na wątpliwości interpretacyjne w zakresie pojęcia „nabycie”, ustawa nowelizacyjna doprecyzowała to pojęcie. W stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2019 r. (art. 10 ust. 5 i 6 ustawy PIT) w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości oraz praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT, 5 letni okres liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę. Natomiast w przypadku odpłatnego zbycia po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej (np. rozvodu) nabytych lub wybudowanych w trakcie trwania wspólności majątkowej nieruchomości lub nabytych do majątku wspólnego małżonków praw majątkowych (określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT) okres 5 letni liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie do majątku wspólnego małżonków lub ich wybudowanie w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej.

Nowe przepisy weszły w życie 1 stycznia 2019 r. i mają zastosowanie do dochodów osiągniętych od tego dnia.

Jednocześnie zauważyć należy, że w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem tego 5 letniego okresu podatnik może skorzystać z tzw. „ulgi mieszkaniowej”, czyli skorzystać ze zwolnienia dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w takiej części, w jakiej przychód uzyskany z tej sprzedaży wydatkuje na własne cele mieszkaniowe, w terminie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż (art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT).

Termin 3 lat, o którym mowa wyżej określony został ustawą nowelizującą i ma zastosowanie przy opodatkowaniu dochodów z odpłatnego zbycia nieruchomości uzyskanych po 31 grudnia 2018 r.

W stanie prawnym obowiązującym do końca 2018 r., termin na wydatkowanie uzyskanego przychodu na własne cele mieszkaniowe wynosił 2 lata.

Jednocześnie, Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej rozporządzeniem z 23 grudnia 2020 r. *w sprawie przedłużenia terminu na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego*, przedłużył ten termin do końca 31 grudnia 2021 r. Uzasadnieniem dla tego

przedłużenia, była okoliczność, że dla tej grupy podatników połowa dwuletniego okresu na poniesienie wydatków na cele mieszkaniowe przypadła na okres pandemii.

Przedłużenia tego Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej dokonał na podstawie art. 50 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa.

Dla podatników, którzy dokonali odpłatnego zbycia nieruchomości przed 2018 r., np. w 2017 r., okres na wydatkowanie uzyskanych przychodów upłynął z końcem 2019 r. Dlatego przedmiotowe rozporządzenie z 2020 r. nie mogło dotyczyć tej grupy podatników.

Odnosząc się do sytuacji podatników, którzy dokonali odpłatnego zbycia nieruchomości przed 2019 r., zauważyć należy, że ma do nich zastosowanie również interpretacja ogólna Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 2 września 2021 roku nr DD2.8202.1.2021 *w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku wydatkowania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych na wpłaty realizowane z umowy deweloperskiej.*

Dotyczy ona art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy PIT, zgodnie z którym wydatkami na własne cele mieszkaniowe są także wydatki na budowę własnego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego. Interpretacja wskazuje, że są nimi również wydatki na wykończenie budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, ponoszone po ich odbiorze technicznym, kiedy budynek lub lokal jest już w posiadaniu podatnika jako nabywcy z umowy deweloperskiej. W konsekwencji, wydatkowanie przychodów na wymienione cele mieszkaniowe, realizuje prawo do zwolnienia od podatku dochodowego, określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT, w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 roku. Prawo do zwolnienia nie jest warunkowane obowiązkiem definitywnego nabycia ich własności w terminie określonym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT, w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 roku.

Ponadto, Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej 13 października 2021 roku wydał interpretację ogólną nr DD2.8202.4.2020 *w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego.*

W interpretacji tej, Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej wskazał, że dla celów podatku PIT, wydatki poniesione na zakup i montaż:

- a) kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki – w zabudowie lub wolnostojących,
- b) szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
- c) oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, z wyłączeniem lamp wolnostojących,
- d) okapów kuchennych – wyciągów i pochłaniaczy, w tym okapu podszafrkowego,
- e) mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokalem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa

garderoby,

f) mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca

– mieszczą się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy PIT.

Biorąc pod uwagę powyższe, podatnicy uzyskujący dochód z tytułu zbycia nieruchomości, korzystają z dużych preferencji podatkowych.

Obecnie w Ministerstwie Finansów nie są prowadzone prace dotyczące ich rozszerzenia. Zarówno możliwość skorzystania z tzw. „ulgi mieszkaniowej” jak również fakt, iż dochód osiągnięty z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości nie podlega opodatkowaniu podatkiem PIT, jeżeli od momentu nabycia upłynęło 5 lat dowodzą, że ustawodawca stworzył korzystne warunki dla podatników znajdujących się w omawianej sytuacji.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów  
Zastępca Dyrektora

Departamentu Podatków Dochodowych

**Beata Karbownik**

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/