



Minister Finansów i Gospodarki

Warszawa, 12 sierpnia 2025 roku

Sprawa: Interpelacja nr 11174 dot. odpłatnego zbycia nieruchomości
Znak sprawy: DD2.054.13.2025
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Pan Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z interpelacją nr 11174 Państwa Posłów: Iwony Małgorzaty Krawczyk, Katarzyny Matusik-Lipiec, Adama Krzemińskiego i Sylwii Bielawskiej, w sprawie *obowiązujących przepisów podatkowych dotyczących sprzedaży nieruchomości nabytej w drodze spadku*, uprzejmie proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT¹ 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 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.

Wskazać należy, że ustawą z dnia 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od

¹ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 163, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą PIT”.

osób prawnych oraz niektórych innych ustaw² dodano m.in. art. 10 ust. 5 ustawy PIT, który stosuje się do dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2019 r.

Zgodnie z treścią przywołanego przepisu, w przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a–c, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

W uzasadnieniu do projektowanych zmian zawarto wyjaśnienie, iż dodawany ust. 5 pozwoli na uwzględnienie przez spadkobiorcę okresu posiadania nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania przez spadkodawcę celem wyliczenia 5-letniego okresu warunkującego możliwość nieopodatkowania dochodów ze zbycia (poza działalnością gospodarczą) nieruchomości.

Przywołaną ustawą dodano ponadto w art. 22 ust. 6d ustawy PIT zdanie drugie i trzecie. Zgodnie z treścią tych przepisów, do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT, nabytych w drodze spadku podatnik może zaliczyć 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.

Należy zatem podkreślić, że ustawodawca już przed laty dostrzegł podniesiony w przedmiotowej interpelacji problem zbywania przez podatnika nabytych w drodze spadkobrania nieruchomości. Odpowiedzią na tę kwestię było umożliwienie zaliczenia do 5-letniego okresu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy PIT, okresu jej posiadania przez spadkodawcę oraz zaliczania do kosztów odpłatnego zbycia kosztów poniesionych przez spadkodawcę, a także przypadających na podatnika ciężarów spadkowych.

Z wyrazami szacunku,

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

Jurand Drop

podsekretarz stanu

w Ministerstwie Finansów

² Dz. U. z 2018 r. poz. 2159.