



Ulga mieszkaniowa w podatku od spadków i darowizn



Masz pytania? Zadzwoń do nas!

801 055 055 • 22 330 03 30

Ministerstwo Finansów | ul. Świętokrzyska 12 | 00-916 Warszawa

Ulga mieszkaniowa w podatku od spadków i darowizn¹

Czego dotyczy

Ulga dotyczy nabycia (całego lub części):

- budynku mieszkalnego,
- lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego.



Nabycie budynku niemieszkalnego lub lokalu użytkowego, a także gruntu, nie jest objęte ulgą.

Kto może skorzystać z ulgi

Z ulgi może skorzystać osoba, która ma obywatelstwo albo mieszka na stałe w jednym z poniższych krajów:

- Polska,
- inny kraj Unii Europejskiej,
- Islandia,
- Liechtenstein,
- Norwegia.

Kiedy możesz skorzystać z ulgi

Możliwość skorzystania z ulgi zależy od tego jakim tytułem oraz po kim lub od kogo nabywasz budynek/lokal/ww. spółdzielcze prawa, czyli do której grupy podatkowej należysz.

Jeżeli należysz do I grupy podatkowej – ulga przysługuje gdy budynek/lokal/ww. spółdzielcze prawa nabywasz w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, darowizny lub polecenia darczyńcy.

Jeżeli należysz do II lub III grupy podatkowej – ulga przysługuje jedynie w przypadku nabycia budynku/lokalu/ww. spółdzielczych praw w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego.



Jeżeli należysz do III grupy podatkowej, to **aby skorzystać z ulgi musisz dodatkowo** sprawować opiekę nad wymagającym takiej opieki spadkodawcą, na podstawie pisemnej umowy o takiej opiece. Taka umowa wymaga poświadczenia podpisów przez notariusza. Opiekę musisz sprawować przez co najmniej dwa lata od dnia poświadczenia podpisów na umowie przez notariusza.

¹ Omawiana w broszurze ulga została uregulowana przepisami art. 16 ustawy o podatku od spadków i darowizn.

Sprawdź, do której grupy należysz

I grupa podatkowa – najbliższa rodzina:

- mąż lub żona,
- zstępni np. córka, syn, wnuczka, wnuk, prawnuczka, prawnuk,
- wstępni np. matka, ojciec, babcia, dziadek, prababcia, pradziadek,
- brat lub siostra,
- ojczym lub macocha,
- pasierbica, pasierb,
- zięć (mąż córki), synowa (żona syna),
- teściowie (rodzice męża, rodzice żony).

II grupa podatkowa – dalsza rodzina:

- dzieci, wnuki i prawnuki rodzeństwa,
- rodzeństwo rodziców, na przykład siostra twojego ojca,
- małżonkowie rodzeństwa, na przykład mąż twojej siostry,
- małżonkowie rodzeństwa małżonka – na przykład masz żonę, która ma brata, chodzi wtedy o jego żonę,
- rodzeństwo małżonka,
- małżonkowie wnuków i prawnuków,
- dzieci, wnuki, prawnuki i małżonkowie pasierbów i pasierbic.

III grupa podatkowa – reszta rodziny i osoby obce.



To, do której grupy podatnik zostanie zaliczony, zależy od osobistego stosunku nabywcy do osoby, od której lub po której nabywa rzeczy i prawa majątkowe.

Za rodziców uważa się również przysposabiających, a za zstępnych także przysposobionych i ich zstępnych.

Do nabyć od 27 października 2020 roku, za **zstępnych** uważa się również osoby, które:

- przebywają lub przebywały w rodzinie zastępczej,
- w rodzinnym domu dziecka,
- w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub w regionalnej placówce opiekuńczo-terapeutycznej,

o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

a za **wstępnych**:

- osoby tworzące rodzinę zastępczą,
- osoby prowadzące rodzinny dom dziecka lub pracujące z dziećmi w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub w regionalnej placówce opiekuńczo-terapeutycznej.

Na czym polega ulga

Ulga polega na wyłączeniu z podstawy opodatkowania czystej wartości² nabytego budynku/lokalu/spółdzielczych praw wymienionych na wstępie.

² Czysta wartość to wartość nabytego budynku/lokalu/ww. spółdzielczych praw pomniejszona o długi i ciężary.

Maksymalna wysokość ulgi nie może przekroczyć wartości 110 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu.



Jeżeli nabywasz część budynku/lokalu/ww. spółdzielczych praw, ulga przysługuje wówczas **tylko w części**.

Przykład

Pan X nabył w drodze spadku połowę budynku mieszkalnego. Budynek ma 160 m² powierzchni użytkowej, a Pan X jest jedynym spadkobiercą. Pan X nabył zatem w spadku 80 m² budynku. Pan X chce skorzystać z tzw. ulgi mieszkaniowej. Jaka będzie wysokość ulgi?

Odpowiedź:

Maksymalna wysokość ulgi nie może przekroczyć wartości 110 m² budynku. Pan X nabył połowę budynku i dlatego w jego przypadku ulga obejmie wartość 55 m² (połowa ze 110 m²), chociaż odziedziczył 80 m² budynku.

Jakie warunki musisz łącznie spełnić, żeby skorzystać z ulgi

Aby skorzystać z ulgi:

- 1) nie możesz być właścicielem innego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, który stanowi odrębną nieruchomość
(jeżeli nim jesteś, aby skorzystać z ulgi, przenieś własność budynku lub lokalu na zstępnych, Skarb Państwa lub gminę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego);
- 2) nie może Ci przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub wynikające z przydziału spółdzielni mieszkaniowej: prawo do domu jednorodzinnego lub prawo do lokalu w małym domu mieszkalnym
(jeśli masz takie prawa, aby skorzystać z ulgi, przekaz je zstępny lub spółdzielni, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego);
- 3) nie możesz być najemcą lokalu lub budynku
(gdy nim jesteś, aby skorzystać z ulgi, rozwiąż umowę najmu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego);
- 4) musisz mieszkać i być jednocześnie zameldowany na pobyt stały, w nabytym lokalu lub budynku przez okres 5 lat;
- 5) nie możesz zbyć budynku/lokalu przez 5 lat.



Jak liczyć okres 5 lat:

- jeżeli w nabytym budynku/lokalu mieszkasz i jesteś zameldowany na pobyt stały już w chwili złożenia zeznania lub zawarcia umowy darowizny – okres 5 lat liczysz od dnia złożenia zeznania podatkowego SD-3 lub zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego,
- jeżeli zamieszkasz i zameldujesz się na pobyt stały w ciągu roku od dnia złożenia zeznania podatkowego SD-3 lub zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego – okres 5 lat liczysz od dnia zamieszkania potwierdzonego zameldowaniem na pobyt stały w nabytym lokalu lub budynku.

Przykład

Pani X zmarła w 2021 roku i zostawiła Panu Y w spadku dom. Pan Y mieszka w tym domu i jest zameldowany na pobyt stały od 2000 roku.

22 marca 2022 roku złożył zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych SD-3 i oświadczył, że spełnia warunki do skorzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej. Potwierdził, że mieszka (i jest zameldowany na pobyt stały) w tym domu i będzie tam mieszkał przez 5 lat. Od kiedy liczy się 5-letni okres do skorzystania z ulgi?

Odpowiedź:

Początkiem 5-letniego okresu jest dzień złożenia zeznania podatkowego SD-3, tj. 22 marca 2022 roku. Nie wlicza się do niego okresów zamieszkiwania przed datą złożenia zeznania.

Co zrobić, aby skorzystać z ulgi

Jeżeli spełniasz warunki, które uprawniają do ulgi i zamierzasz z niej skorzystać, poinformuj o tym naczelnika urzędu skarbowego, zanim wyda w Twojej sprawie decyzję ustalającą ewentualne zobowiązanie podatkowe. Taką informację możesz zawrzeć już w składanym zeznaniu SD-3 (w polu: UWAGI) lub w osobnym, pisemnym oświadczeniu.



Nie musisz informować naczelnika urzędu skarbowego o zamiarze skorzystania z ulgi, jeżeli nabywasz budynek/lokal lub spółdzielcze prawa wymienione na wstępie (albo udział w nich) w formie aktu notarialnego. Wówczas taki zamiar zgłoś notariuszowi, który sporządza akt przeniesienia własności (np. umowę darowizny).

Kiedy tracisz prawo do ulgi

Prawo do ulgi możesz utracić, jeśli przed upływem 5 lat:

- zbędziesz budynek/lokal np. sprzedasz je, albo
- przestaniesz w nim mieszkać lub
- zmienisz adres zameldowania na pobyt stały.



Jeżeli zbędziesz budynek/lokal, przestaniesz w nim mieszkać/ wymeldujesz się z niego, poinformuj o tym naczelnika urzędu skarbowego.

Kiedy nie utracisz prawa do ulgi, pomimo zbycia budynku/lokalu

Nie utracisz prawa do ulgi jeżeli:

- udział w budynku/lokalu przeniesiesz na innego ze spadkobierców lub obdarowanych, albo
- zbycie budynku/lokalu (lub udziału w nich) było uzasadnione koniecznością zmiany warunków lub miejsca zamieszkania oraz **spełnisz dodatkowe poniższe warunki**.



Aby zachować prawo do ulgi, musisz **łącznie** spełnić warunki:

- otrzymane ze sprzedaży pieniądze w całości przeznaczyć na nabycie innego budynku lub lokalu mieszkalnego (udziału w budynku lub lokalu) albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (udziału w takim prawie), albo budowę innego budynku lub lokalu i
- wydatkować w całości te pieniądze na powyższe cele mieszkaniowe w ciągu 2 lat od dnia zbycia oraz
- łączny okres zamieszkiwania w zbytym i nabytym albo wybudowanym budynku lub lokalu, potwierdzony zameldowaniem na pobyt stały, wynosi 5 lat.

Warunek ulgi mieszkaniowej spełniasz także wtedy, gdy budynek lub lokal mieszkalny (udział w budynku lub lokalu) albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (udział w takim prawie) zbędziesz przed zamieszkaniem, ze względu na konieczność zmiany warunków lub miejsca zamieszkania. Pieniądze ze sprzedaży przeznacysz w całości na nabycie innego budynku lub lokalu mieszkalnego (udziału w budynku lub lokalu), albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (udziału w takim prawie), albo budowę innego budynku lub lokalu w ciągu dwóch lat od dnia zbycia. Musisz też spełnić warunek mieszkania i zameldowania w nowym lokalu lub budynku przez 5 lat.

Pytania i odpowiedzi

W spadku po matce nabyłem w całości dom mieszkalny o powierzchni użytkowej 200 m². Czy tylko część tego domu będzie objęta ulgą?

Tak. Wysokość ulgi nie może przekroczyć wartości 110 m² powierzchni użytkowej.

Nabyłem z bratem w spadku budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 220 m² (na współwłasność). Każdy z nas nabył ½ część i obaj spełniamy warunki do zastosowania ulgi. Czy w związku z tym ulga przysługuje każdemu z nas w wysokości 110 m²?

Nie. Maksymalna wysokość ulgi nie może przekroczyć wartości 110 m² powierzchni użytkowej budynku. Jeżeli dwóch spadkobierców spełnia warunki do jej zastosowania, to każdemu z nich przysługuje ulga o wartości 55 m² budynku.

W spadku po ojcu nabyłem 2 lokale mieszkalne, które stanowią odrębne nieruchomości i których łączna powierzchnia użytkowa nie przekracza 110 m². Czy mogę skorzystać z ulgi w przypadku obu lokali?

Nie. Z ulgi możesz skorzystać tylko w odniesieniu do tego lokalu, w którym mieszkasz (i jesteś zameldowany na pobyt stały) lub zamieszkas (i zameldujesz się na pobyt stały).

W spadku po ojcu otrzymałem dom. Jednocześnie jestem wraz z żoną współwłaścicielem mieszkania. Czy jeśli zamieszkam i zamelduję się w nabytym w spadku domu będę mógł skorzystać z ulgi mieszkaniowej?

Tak. To, że jesteś współwłaścicielem innego budynku/lokalu, nie jest przeszkodą do zastosowania ulgi. Z ulgi nie skorzystasz tylko będąc wyłącznym właścicielem innego budynku/lokalu.

Czy konieczna jest umowa o opiekę zawarta w formie aktu notarialnego, aby osoba z III grupy podatkowej mogła skorzystać z ulgi?

Nie. Wystarczy, że umowa zostanie zawarta w formie pisemnej, a notariusz poświadczy podpisy stron tej umowy.

Nabyłem grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym o powierzchni 110 m². Czy ulgą będzie objęta wartość gruntu wraz z budynkiem?

Nie. Ulgą może być objęty tylko budynek. Ulgą nie obejmuje wartości gruntów.

Po zastosowaniu ulgi mieszkaniowej lokal, w którym mieszkam musiałem sprzedać w związku z koniecznością zmiany miejsca zamieszkania. Za pieniądze ze sprzedaży, po upływie pół roku, kupiłem inny lokal mieszkalny. Czy, dla zachowania ulgi, 5-letni okres zamieszkiwania (potwierdzony zameldowaniem na pobyt stały) rozpoczyna się na nowo?

Nie. 5-letni okres zamieszkiwania (potwierdzony zameldowaniem na pobyt stały) jest liczony łącznie dla zamieszkiwania w sprzedanym i kupionym lokalu.

Podstawa prawna

- ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r., poz. 1043)

Ulgą mieszkaniowa w kształcie opisanym w niniejszej broszurze dotyczy własności/ współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego i ww. spółdzielczych praw **nabytych począwszy od 1 stycznia 2007 roku**.

Broszura ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.



Krajowa Administracja
Skarbowa

Szukasz
informacji
celnej lub
skarbowej



Sprawdź
w **systemie EUREKA**
na **podatki.gov.pl**



Eureka
System Informacji
Celno-Skarbowej

- ✓ interpretacje
- ✓ wiążące informacje
- ✓ pisma
- ✓ odpowiedzi na interpelacje
- ✓ broszury

Załatwiaj sprawy z urzędem skarbowym online!

Odwiedź



e-Urząd Skarbowy

na **podatki.gov.pl**



Zaloguj się profilem zaufanym, bankowością elektroniczną, e-dowodem lub danymi podatkowymi. Możesz użyć też aplikacji mObywatel. Tu rozliczysz Twój e-PIT

Planujesz wizytę w urzędzie skarbowym?

Umów dogodny termin na **podatki.gov.pl**



Umów wizytę
w urzędzie
skarbowym

