



ARTUR CHAMOT

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO
I DORADCY PODATKOWEGO

OPINIA PODATKOWA

Skutki podatkowe nieekwiwalentnego podziału majątku wspólnego
po rozwodzie oraz sprzedaży nieruchomości

(wersja zanonimizowana – fragmenty do publikacji)



Spis treści

1.	Informacja o dokumencie.....	3
2.	Stan faktyczny.....	4
3.	Analiza	4
3.1	Tło cywilnoprawne i rodzinne	4
3.2	Uwagi do struktury planowanej transakcji	5
3.3	Podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT)	6
3.3.1	Skutki nierównego podziału majątku bez obowiązku spłaty.....	6
3.3.2	Skutki odpłatnego zbycia nieruchomości po podziale.....	6
3.4	Podatek od spadków i darowizn (PSD)	7
3.4.1	Planowane darowizny pieniężne na rzecz dzieci.....	7
3.5	Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC).....	8
4.	Rekomendacje i plan działania	8



ARTUR CHAMOT

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO
I DORADCY PODATKOWEGO

1. INFORMACJA O DOKUMENCIE

Niniejszy dokument stanowi zanonimizowaną wersję opinii podatkowej sporządzonej w ramach faktycznej praktyki Kancelarii. Imiona, nazwiska, dane teleadresowe oraz inne informacje umożliwiające identyfikację Klientki zostały usunięte lub zmienione. Wybrane elementy stanu faktycznego zostały uogólnione w sposób, który nie wpływa na wartość merytoryczną wyводу. Dokument udostępniany jest wyłącznie w celu prezentacji warsztatu pracy Kancelarii.

Dokument NIE stanowi porady podatkowej dla osób trzecich i nie może być wykorzystany do rozstrzygnięcia ich indywidualnych spraw. Każdy stan faktyczny wymaga odrębnej analizy.



2. STAN FAKTYCZNY

Przedmiotem analizy jest mieszkanie nabyte na rynku wtórnym ponad 15 lat temu, które weszło w skład majątku wspólnego małżonków. Nieruchomość nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, nie stanowiła przedmiotu najmu ani nie podlegała amortyzacji. Małżonkowie nie dysponują fakturami dokumentującymi nakłady na remont lokalu. Obecnie nieruchomość jest wolna od obciążeń kredytowych. Szacowana wartość rynkowa mieszkania wynosi około 2 000 000 zł i stanowi jedyny znaczący składnik majątku dorobkowego ulegający podziałowi.

Rozprawa rozwodowa odbyła się w 2026 r. Rozwód następuje bez orzekania o winie i bez zasądzenia alimentów. Oczekuje się na doręczenie odpisu prawomocnego wyroku rozwodowego.

Byli małżonkowie dokonali ustnego, nieformalnego uzgodnienia dotyczącego nierównego podziału majątku wspólnego w proporcjach 70% dla Klientki oraz 30% dla byłego męża. W ramach tego układu strona otrzymująca większy udział nie jest zobowiązana do jakichkolwiek spłat pieniężnych na rzecz drugiego współwłaściciela.

Uzasadnieniem dla takiego przesunięcia majątkowego są szczególne okoliczności życiowe oraz nierówny stopień przyczynienia się do powstania majątku, obejmujące w szczególności osobistą pracę Klientki przy wychowaniu dzieci, opiekę nad członkami rodziny oraz znaczącą dysproporcję sytuacji finansowej małżonków.

Mieszkanie jest w trakcie sprzedaży, jednak nie znaleziono jeszcze ostatecznego nabywcy i nie zawarto umowy przedwstępnej. Preferowanym mechanizmem jest wspólna sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej, z bezpośrednią wpłatą środków przez nabywcę na odrębne konta bankowe sprzedających w proporcji 70/30. Część środków uzyskanych ze sprzedaży Klientka zamierza przeznaczyć na realizację własnych celów mieszkaniowych, a pozostałą kwotę przekazać dzieciom w formie darowizny.

3. ANALIZA

3.1 Tło cywilnoprawne i rodzinne

Analizowany stan faktyczny należy osadzić w przepisach prawa cywilnego oraz rodzinnego, ponieważ to one determinują późniejsze skutki podatkowe.

Zgodnie z art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (k.r.o.), z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania. W czasie trwania małżeństwa wspólność ta ma charakter łączny (bezudziałowy). Sytuacja zmienia się z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwodowego – wówczas wspólność majątkowa ustaje i przekształca się we współwłasność w częściach ułamkowych.

Aktualizuje się wówczas art. 43 k.r.o., zgodnie z którym oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym; jednakże z ważnych powodów każdy z małżonków może żądać, aby ustalenie udziałów nastąpiło z uwzględnieniem stopnia, w którym każdy z nich przyczynił się do powstania

majątku. Przy tej ocenie uwzględnia się także nakład osobistej pracy przy wychowaniu dzieci i we wspólnym gospodarstwie domowym.

Ważne powody — ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (m.in. postanowienie SN z 16 listopada 2023 r., sygn. akt II CSKP 1401/22) — mogą mieć charakter niemajątkowy. Argumentacja taka uzasadnia przesunięcie majątkowe na rzecz Klientki bez dokonywania spłat.

3.2 Uwagi do struktury planowanej transakcji

Wnioski podatkowe są ściśle uzależnione od prawidłowej konstrukcji prawnej transakcji. Stan faktyczny opisany przez Klientkę zawiera elementy wymagające doprecyzowania.

Po pierwsze, ustne, nieformalne porozumienie byłych małżonków co do proporcji podziału (70/30) nie wywołuje skutków prawnych w zakresie ukształtowania własności. Z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwodowego współwłasność powstaje w proporcjach równych (50/50) — z mocy art. 43 § 1 k.r.o. Domniemanie to obowiązuje dopóty, dopóki nie zostanie obalone w jednym z dwóch trybów: (i) prawomocnym postanowieniem sądu w postępowaniu o podział majątku wspólnego, w którym ustalono nierówne udziały na podstawie art. 43 § 2 k.r.o., albo (ii) zgodną umową byłych małżonków zawartą w formie aktu notarialnego (gdy w skład majątku wchodzi nieruchomości).

Po drugie, planowana konstrukcja, w której strony sprzedają nieruchomości osobie trzeciej, a kupujący wpłaca cenę w proporcji 70/30 na osobne rachunki sprzedających, nie jest sama w sobie podziałem majątku wspólnego w rozumieniu k.r.o. Jest to sprzedaż udziałów we współwłasności ułamkowej (domyślnie 50/50) z wewnętrznym rozliczeniem między byłymi współwłaścicielami. Rodzi to istotne ryzyko, że organ podatkowy potraktuje tę transakcję jako:

- sprzedaż przez każdego z byłych małżonków przysługującego mu udziału (po 50%, czyli po ok. 1 000 000 zł), oraz
- odrębne, nieodpłatne przysporzenie różnicy (ok. 400 000 zł) ze strony byłego męża na rzecz byłej żony — kwalifikowane np. jako darowizna podlegająca opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn albo jako dochód w PIT.

Aby skutecznie zastosować zwolnienie z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o PIT oraz wyłączenie z zakresu ustawy o PSD, transakcja musi zostać poprzedzona albo skoordynowana z formalnym podziałem majątku wspólnego. Rekomendowaną sekwencją jest:

1. uzyskanie odpisu prawomocnego wyroku rozwodowego;
2. zawarcie u notariusza umowy o nieekwiwalentnym podziale majątku wspólnego (art. 1037 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o.) — z wyraźnym wskazaniem ważnych powodów uzasadniających odejście od reguły równych udziałów oraz oświadczeniem byłego męża, że nie żąda spłat ani dopłat;
3. dopiero następnie — sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej; po wykonaniu pkt 2 Klientka będzie sprzedawała przedmiot stanowiący jej majątek odrębny.

3.3 Podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT)

Analiza na gruncie ustawy o PIT wymaga podziału na dwa odrębne zdarzenia prawne: sam fakt nierównego podziału majątku oraz następującą po nim sprzedaż nieruchomości.

3.3.1 Skutki nierównego podziału majątku bez obowiązku spłaty

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o PIT przepisów tej ustawy nie stosuje się do przychodów z tytułu podziału wspólnego majątku małżonków w wyniku ustania lub ograniczenia małżeńskiej wspólności majątkowej. Literalna wykładnia prowadzi do wniosku, że wszelkie przysporzenia uzyskane w wyniku podziału majątku dorobkowego, niezależnie od ich proporcji, pozostają poza zakresem opodatkowania podatkiem dochodowym.

Stanowisko to potwierdzają interpretacje Dyrektora KIS — m.in. interpretacja z 7 marca 2025 r. (sygn. 0115-KDIT3.4011.13.2025.4.MJ), w której organ wskazał:

Przychody z podziału majątku wspólnego nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych ze względu na postanowienia zawarte w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podobne stanowisko zajęto w interpretacji z 18 stycznia 2024 r. (sygn. 0114-KDIP3-2.4011.1004.2023.1.JK3), w której organ podkreślił, że bez znaczenia dla skutków podatkowych jest to, czy podział majątku wspólnego małżonków był ekwiwalentny czy nieekwiwalentny.

3.3.2 Skutki odpłatnego zbycia nieruchomości po podziale

Nieruchomość została nabyta ponad pięć lat przed planowaną sprzedażą. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT, opodatkowaniu podlega odpłatne zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

W przeszłości organy skarbowe oraz część orzecznictwa NSA niekorzystnie interpretowały pojęcie „nabycia”, twierdząc, że nabycie udziału w wyniku podziału majątku ponad ustawowe 50% rozpoczyna bieg terminu 5-letniego na nowo. Linia ta uległa zmianie wraz z uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego z 15 maja 2017 r. (sygn. akt II FPS 2/17).

Obecnie (od 1 stycznia 2019 r.) zasada ta jest wprost uregulowana w art. 10 ust. 6 ustawy o PIT — okres 5 lat liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie do majątku wspólnego małżonków lub wybudowanie nieruchomości w trakcie trwania wspólności.

Stanowisko to potwierdza Dyrektor KIS w interpretacji z 25 czerwca 2024 r. (sygn. 0113-KDIPT2-2.4011.323.2024.1.KR), w której wprost wskazano, że datą nabycia jest data nabycia do ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. W konsekwencji pięcioletni termin został w sprawie Klientki dawno przekroczony, a sprzedaż nie generuje przychodu podlegającego opodatkowaniu PIT.

3.4 Podatek od spadków i darowizn (PSD)

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, podatkowi podlega nabycie własności rzeczy znajdujących się na terytorium RP tytułem m.in.: dziedziczenia, darowizny czy nieodpłatnego zniesienia współwłasności. Jest to katalog zamknięty (numerus clausus). Podział majątku dorobkowego — jako instytucja prawa rodzinnego — nie został w nim wymieniony.

Jak zauważa Dyrektor KIS w interpretacji z 19 lutego 2026 r. (sygn. 0111-KDIB2-3.4015.452.2025.3.LM):

Skoro w przepisach ustawy o podatku od spadków i darowizn nie zostało wymienione nabycie w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków, jako podlegające podatkowi od spadków i darowizn, to oznacza, że nabycie przez Panią na wyłączną własność rzeczy i praw tytułem podziału majątku wspólnego małżonków nie będzie w ogóle podlegało pod regulację ustawy o podatku od spadków i darowizn.

Powyższe wyłączenie ma zastosowanie wyłącznie wówczas, gdy nadwyżka rzeczywiście zostanie nabyta tytułem podziału majątku wspólnego małżonków. W razie braku formalnego podziału organ podatkowy może zakwalifikować przesunięcie majątkowe między byłymi małżonkami jako darowiznę w rozumieniu art. 888 § 1 k.c.

Skutki takiej kwalifikacji byłyby istotne — były mąż po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego nie jest już małżonkiem Klientki w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy o PSD i nie należy do I grupy podatkowej. Kwalifikuje się do III grupy podatkowej, w której kwota wolna jest minimalna, a stawki podatku sięgają 20%.

3.4.1 Planowane darowizny pieniężne na rzecz dzieci

Stan faktyczny przewiduje, że Klientka część środków uzyskanych ze sprzedaży przekazuje dzieciom w formie darowizny. Jest to odrębne zdarzenie podatkowe na gruncie ustawy o PSD.

Dzieci Klientki należą do tzw. grupy zerowej (art. 4a ust. 1 ustawy o PSD), wobec czego mogą skorzystać z pełnego zwolnienia z podatku od darowizn pod warunkiem łącznego spełnienia dwóch wymogów:

- zgłoszenia nabycia własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego na druku SD-Z2 w terminie 6 miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego;
- udokumentowania otrzymania środków pieniężnych dowodem przekazania na rachunek płatniczy obdarowanego (lub przekazem pocztowym) — darowizna w gotówce nie korzysta ze zwolnienia.

Niespełnienie któregokolwiek z powyższych warunków powoduje opodatkowanie darowizny na zasadach ogólnych (I grupa podatkowa, kwota wolna 36 120 zł od jednego darczyńcy w okresie 5 lat, skala progresywna do 7%).

Rekomenduje się dokonanie darowizn przelewami bankowymi z rachunku Klientki na rachunki obdarowanych dzieci — z wyraźnym tytułem przelewu wskazującym na darowiznę — oraz złożenie SD-Z2 niezwłocznie po dokonaniu każdego przelewu.

3.5 Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC)

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy o PCC opodatkowaniu podlegają wyłącznie czynności enumeratywnie wymienione w ustawie. Umowa o podział majątku wspólnego nie figuruje w tym zestawieniu.

Stanowisko to potwierdzają interpretacje organów — m.in. interpretacja Dyrektora KIS z 10 marca 2026 r. (nr 0111-KDIB1-1.4014.1.2026.1.MF), zgodnie z którą podział majątku wspólnego małżonków jako czynność niewymieniona w ustawowym katalogu nie podlega opodatkowaniu PCC, nawet jeżeli w związku z nim powstaje obowiązek dokonania spłat pomiędzy małżonkami. Analogiczne stanowisko zajął Dyrektor KIS w interpretacji z 8 sierpnia 2025 r. (nr 0111-KDIB2-2.4014.179.2025.2.MM).

4. REKOMENDACJE I PLAN DZIAŁANIA

W celu zminimalizowania ryzyka podatkowego oraz uporządkowania transakcji rekomenduje się następującą sekwencję czynności:

4. Wstrzymanie zawarcia umowy przedwstępnej i umowy sprzedaży do dnia uprawomocnienia się wyroku rozwodowego.
5. Sformalizowanie nieekwiwalentnego podziału majątku wspólnego w drodze aktu notarialnego (art. 1037 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o.) przed zawarciem umowy sprzedaży, z wyraźnym powołaniem ważnych powodów (art. 43 § 2 k.r.o.) i oświadczeniem byłego męża, że nie żąda spłat ani dopłat.
6. Wystąpienie z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej do Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, obejmującym zarówno wyłączenie z PIT nieekwiwalentnego podziału, brak opodatkowania PIT odpłatnego zbycia po upływie 5 lat, jak i brak opodatkowania PCC oraz PSD podziału majątku wspólnego.
7. Plan B na wypadek wycofania się byłego męża — równoległe zainicjowanie postępowania o podział majątku wspólnego przed sądem (art. 567 k.p.c.) z wnioskiem o ustalenie nierównych udziałów.
8. Po sprzedaży nieruchomości i otrzymaniu środków: dokonywanie darowizn dzieciom wyłącznie przelewem bankowym z opisem „darowizna”; składanie zgłoszeń SD-Z2 w terminie 6 miesięcy od daty każdej darowizny; archiwizowanie pełnej dokumentacji transakcji przez okres przedawnienia zobowiązań podatkowych.

Pełna ochrona prawna z art. 14k–14m Ordynacji podatkowej powstaje wyłącznie po wydaniu interpretacji w opisanym wyżej zdarzeniu przyszłym. Z uwagi na wysoką wartość transakcji oraz niestandardową strukturę uzyskanie interpretacji jest zdecydowanie rekomendowane.

Wnioski podatkowe wskazane w niniejszej opinii zachowują aktualność wyłącznie pod warunkiem realizacji powyższego planu w opisanej kolejności. Każda istotna modyfikacja stanu faktycznego wymaga ponownej oceny.