Sprzedaż mieszkania po spadku: jakie dokumenty są potrzebne i kiedy można podpisać akt?

Autor: Bogusław Piotr Kaliciak, SATOR HOUSE
Ostatnia aktualizacja i stan prawny: 5 września 2026 r.

Najważniejsza odpowiedź

Mieszkanie odziedziczone w spadku można sprzedać. Sama śmierć właściciela nie oznacza jednak, że spadkobierca lub spadkobiercy mogą od razu ustalać termin aktu notarialnego.

Przed ustaleniem terminu sprzedaży warto sprawdzić:

1. kto rzeczywiście jest spadkobiercą i w jakim udziale,

2. jaki dokument potwierdza dziedziczenie,

3. czy mieszkanie należało w całości do spadkodawcy,

4. czy spadkobierców jest kilku i czy chcą sprzedawać wspólnie,

5. jaki jest aktualny stan księgi wieczystej,

6. czy przed sprzedażą potrzebny jest dział spadku,

7. jakich dokumentów podatkowych wymaga konkretna sprawa,

8. czy nie występują dodatkowe kwestie, takie jak hipoteka, prawa osób trzecich albo zastrzeżony numer PESEL.

Spadkobierca nabywa spadek już z chwilą śmierci spadkodawcy. Jeżeli jednak chce wykazać swoje prawa wobec kupującego, potrzebuje dokumentu potwierdzającego dziedziczenie: prawomocnego postanowienia sądu albo zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia.

Najważniejszy wniosek: data śmierci spadkodawcy i moment, w którym dokumenty pozwalają bezpiecznie przygotować sprzedaż, to nie to samo. Przed aktem trzeba wykazać następstwo prawne i ustalić, czy osoby występujące po stronie sprzedającej mogą rozporządzić całym sprzedawanym prawem.

1. Najpierw ustal, co dokładnie zostało odziedziczone

Sformułowanie „odziedziczyłem mieszkanie” nie zawsze wystarcza do ustalenia, co rzeczywiście może być przedmiotem sprzedaży. Znaczenie ma stan prawny lokalu w chwili śmierci spadkodawcy.

Jeżeli zmarły był wyłącznym właścicielem mieszkania i pozostawił jednego spadkobiercę, sytuacja jest zwykle prostsza. Gdy lokal należał do kilku osób albo spadkodawcy przysługiwał tylko udział, do spadku wchodzi odpowiednio prawo, które należało do niego. Powyższe ma szczególne znaczenie przy lokalach pozostających wcześniej we współwłasności lub w majątku wspólnym małżonków.

Dlatego przed sprzedażą warto zestawić ze sobą co najmniej:

- treść księgi wieczystej,
- dokument, na podstawie którego spadkodawca nabył prawo do mieszkania,
- dokument potwierdzający dziedziczenie,
- liczbę spadkobierców i wysokość ich udziałów,
- ewentualne późniejsze czynności dotyczące spadku, w szczególności dział spadku.

Samo pokrewieństwo ze zmarłym nie zastępuje dokumentu potwierdzającego dziedziczenie. Dla kupującego i kancelarii notarialnej istotne jest nie tylko to, kto pozostawał rodziną spadkodawcy, lecz kto i w jakim zakresie nabył spadek.

2. Jaki dokument potwierdza, kto dziedziczy mieszkanie?

W praktyce podstawowe znaczenie ma jeden z dwóch dokumentów:

- prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku,
- zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez notariusza.

Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Dokument stwierdza przede wszystkim, kto dziedziczy, z jakiego tytułu oraz w jakim udziale.

Akt poświadczenia dziedziczenia może być sporządzony przez notariusza tylko wtedy, gdy spełnione są warunki określone w Prawie o notariacie. Jeżeli warunki do sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia nie są spełnione, konieczne będzie postępowanie sądowe o stwierdzenie nabycia spadku.

Tu pojawia się istotne rozróżnienie: udział w spadku nie oznacza automatycznie, że konkretny lokal został już przyznany jednemu spadkobiercy. Ma to znaczenie zwłaszcza wtedy, gdy spadkobierców jest kilku.

3. Czy po śmierci właściciela trzeba czekać sześć miesięcy ze sprzedażą?

Nie. Sześć miesięcy nie jest ustawowym okresem, przez który odziedziczonego mieszkania nie wolno sprzedać.

Termin ten pojawia się natomiast przy stwierdzeniu nabycia spadku i poświadczeniu dziedziczenia. Zgodnie z art. 1026 k.c. stwierdzenie nabycia spadku oraz poświadczenie dziedziczenia co do zasady nie może nastąpić przed upływem sześciu miesięcy od otwarcia spadku, chyba że wszyscy znani spadkobiercy złożyli już oświadczenia o przyjęciu albo odrzuceniu spadku.

A zatem o możliwości sprzedaży nie decyduje samo upływanie czasu od śmierci właściciela. Kluczowe jest to, czy dziedziczenie zostało prawidłowo potwierdzone i czy sprzedający może wykazać swoje prawa do mieszkania.

4. Jeden spadkobierca i kilku spadkobierców: dwie różne sytuacje

Jeden spadkobierca

Jeżeli jedna osoba nabyła cały spadek, a mieszkanie w całości należało do spadkodawcy, co do zasady nie ma potrzeby przeprowadzania działu spadku tylko po to, aby następnie sprzedać lokal.

W takim przypadku najważniejsze jest wykazanie dziedziczenia, sprawdzenie księgi wieczystej i skompletowanie dokumentów potrzebnych do konkretnej transakcji.

Kilku spadkobierców

Jeżeli spadek przypada kilku osobom, powstaje wspólność majątku spadkowego. Do tej wspólności stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, z uwzględnieniem szczególnych przepisów prawa spadkowego.

W praktyce trzeba wtedy ustalić, jak spadkobiercy chcą przeprowadzić sprzedaż:

- wszyscy współspadkobiercy sprzedają wspólnie całe mieszkanie,
- najpierw przeprowadzany jest dział spadku, a mieszkanie przypada jednej osobie albo określonym osobom.

To rozróżnienie wpływa na dokumenty, osoby uczestniczące w akcie oraz harmonogram całej transakcji.

5. Czy przed sprzedażą mieszkania trzeba zrobić dział spadku?

Nie zawsze.

Jeżeli wszyscy współspadkobiercy chcą sprzedać całe mieszkanie należące do spadku, mogą dokonać sprzedaży wspólnie. Do rozporządzenia całą rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich uprawnionych.

Dział spadku jest potrzebny wtedy, gdy spadkobiercy chcą zakończyć wspólność i ustalić, że konkretne mieszkanie przypadnie jednemu albo kilku z nich. Dział może nastąpić na podstawie umowy między wszystkimi spadkobiercami albo orzeczenia sądu. Jeżeli do spadku należy nieruchomość, umowa o dział spadku wymaga aktu notarialnego.

Ważne rozróżnienie

Inaczej wygląda sytuacja, gdy jeden ze spadkobierców chce samodzielnie sprzedać udział w konkretnym mieszkaniu należącym do niepodzielonego spadku. W takim przypadku znaczenie ma art. 1036 k.c., dlatego samo stwierdzenie „mam 1/3 spadku, więc mogę sprzedać 1/3 mieszkania” może prowadzić do błędnych wniosków. Zgoda pozostałych spadkobierców ma tu istotne znaczenie. Bez niej rozporządzenie może okazać się bezskuteczne w zakresie, w jakim naruszałoby ich uprawnienia przy późniejszym dziale spadku.

Przed przyjęciem zadatku lub podpisaniem umowy przedwstępnej warto więc ustalić, co dokładnie ma być sprzedawane. Inne zasady dotyczą wspólnej sprzedaży całego mieszkania przez wszystkich uprawnionych, a inne samodzielnego rozporządzania udziałem w konkretnym składniku niepodzielonego spadku.

6. Czy spadkobierca musi być najpierw wpisany do księgi wieczystej?

Księgę wieczystą warto sprawdzić jeszcze przed publikacją oferty. W sprawie spadkowej jej treść trzeba porównać z dokumentami pokazującymi, jak własność przechodziła na kolejnych właścicieli.

Właściciel nieruchomości ma obowiązek niezwłocznie złożyć wniosek o ujawnienie swojego prawa w księdze wieczystej. Jednocześnie art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece pozwala wykazać następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel odpowiednimi dokumentami.

Brak wcześniejszego wpisu spadkobiercy w dziale II księgi wieczystej nie musi sam w sobie uniemożliwiać sprzedaży. Konieczne jest jednak wykazanie następstwa prawnego odpowiednimi dokumentami i uzgodnienie z kancelarią notarialną, jak zostanie ono ujawnione przy konkretnej transakcji.

Taką wykładnię art. 34 u.k.w.h. potwierdza również Sąd Najwyższy. W postanowieniu z 2 marca 2023 r., II CSKP 1093/22, wskazano, że przy ujawnieniu aktualnego właściciela nie trzeba najpierw wpisywać osobno każdego wcześniejszego właściciela, jeżeli kolejne nabycia wynikają z odpowiednich dokumentów.

Od 17 marca 2026 r. po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia spadkobierca może zażądać, aby notariusz złożył wniosek o odpowiedni wpis w księdze wieczystej. Dotyczy to m.in. własności nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objętych spadkiem. Jeżeli następstwo prawne po osobie ujawnionej w księdze zostało wykazane odpowiednimi dokumentami, notariusz składa wniosek elektronicznie. W praktyce pozwala to połączyć potwierdzenie dziedziczenia z uporządkowaniem wpisu w księdze wieczystej.

Jeżeli księga nadal wskazuje osobę zmarłą, a dokumentacja spadkowa jest niekompletna lub nie pozwala jednoznacznie wykazać, kto jest obecnym właścicielem, ustalanie sztywnego terminu aktu przed wyjaśnieniem rozbieżności jest ryzykowne.

7. Dokumenty podatkowe: czy zawsze potrzebne jest zaświadczenie z urzędu skarbowego?

Zaświadczenie z urzędu skarbowego nie jest wymagane przy każdej sprzedaży mieszkania odziedziczonego w spadku. Zależy to między innymi od daty nabycia oraz od sposobu rozliczenia podatku lub zastosowanego zwolnienia. Dlatego przed aktem trzeba ustalić z kancelarią notarialną, czy w konkretnej sprawie dokument będzie potrzebny.

Jeżeli w konkretnej sprawie ustawa wymaga dokumentu podatkowego, notariusz może dokonać czynności dopiero po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody naczelnika urzędu skarbowego albo po przedstawieniu odpowiedniego zaświadczenia. Art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn wskazuje, że zaświadczenie może potwierdzać zwolnienie nabycia od podatku, zapłatę należnego podatku albo wygaśnięcie zobowiązania wskutek przedawnienia.

Od tej zasady ustawa przewiduje wyjątki. Art. 19 ust. 7 wyłącza obowiązek między innymi wtedy, gdy nabycie było zwolnione od podatku na podstawie art. 4a. Przepis przejściowy ustawy z 25 lipca 2025 r. stanowi, że art. 19 ust. 7 w obecnym brzmieniu stosuje się do zbywanych lub obciążanych rzeczy i praw majątkowych nabytych po 31 grudnia 2006 r.

W praktyce przed przygotowaniem aktu warto przekazać kancelarii informację:

- po kim nastąpiło dziedziczenie,
- kiedy nastąpiło nabycie spadku,
- kiedy uprawomocniło się postanowienie sądu albo kiedy zarejestrowano akt poświadczenia dziedziczenia,
- czy zastosowano zwolnienie z podatku od spadków i darowizn,
- jak została rozliczona sprawa podatku od spadków i darowizn.

Jeżeli zaświadczenie jest wymagane, Ordynacja podatkowa przewiduje jego wydanie bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie siedmiu dni od dnia złożenia wniosku. Organ może jednak przed wydaniem zaświadczenia przeprowadzić w niezbędnym zakresie postępowanie wyjaśniające. Z tego powodu dokumentu nie warto zostawiać na ostatnie dni przed planowanym aktem.

8. Kiedy można więc podpisać akt sprzedaży?

Termin aktu warto ustalać dopiero wtedy, gdy podstawowe elementy transakcji są już wyjaśnione. W szczególności należy sprawdzić:

- czy krąg spadkobierców i wysokość ich udziałów zostały prawidłowo ustalone,
- czy dziedziczenie jest potwierdzone prawomocnym postanowieniem sądu albo zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia,
- czy wiadomo, jaka część mieszkania należała do spadkodawcy i kto będzie stroną umowy,
- czy przy kilku spadkobiercach ustalono sposób sprzedaży i ewentualną potrzebę działu spadku,
- czy księga wieczysta, wzmianki i dokumenty własności są ze sobą zgodne,
- czy wyjaśniono wymagania podatkowe i skompletowano pozostałe dokumenty do aktu,
- czy numer PESEL osoby fizycznej podpisującej akt nie pozostaje zastrzeżony.

Ostatni punkt ma znaczenie praktyczne. Prawo o notariacie nakazuje notariuszowi sprawdzić rejestr zastrzeżeń numerów PESEL przed czynnościami wskazanymi w art. 85a § 1, w tym przed zbyciem nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jeżeli stroną jednej z tych czynności jest osoba fizyczna, której numer PESEL jest zastrzeżony, notariusz odmawia jej dokonania.

9. Jakie dokumenty przygotować do sprzedaży mieszkania po spadku?

Nie istnieje jedna lista, która będzie identyczna w każdej sprawie. W transakcji spadkowej warto rozdzielić dokumenty związane z dziedziczeniem od dokumentów potrzebnych do zwykłej sprzedaży mieszkania.

Dokumenty związane ze spadkiem

W zależności od sytuacji będą to przede wszystkim:

- prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku albo wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia,
- dokumenty dotyczące działu spadku, jeżeli został przeprowadzony,
- dokumenty pozwalające odtworzyć wcześniejszy tytuł prawny spadkodawcy,
- dokumentacja podatkowa wymagana dla konkretnego sposobu i daty nabycia.

Dokumenty związane ze zwykłą sprzedażą mieszkania

Do powyższego zestawu dochodzą dokumenty właściwe dla samej sprzedaży: księga wieczysta, dokumenty dotyczące aktualnego stanu lokalu, ewentualnej hipoteki, spółdzielni lub wspólnoty, sposobu finansowania kupującego oraz innych elementów występujących w konkretnej transakcji.

Pełny zakres dokumentów do zwykłej sprzedaży został omówiony w opracowaniu SATOR HOUSE „Dokumenty do sprzedaży mieszkania: co przygotować przed ofertą?". W praktyce nie ma potrzeby zamawiać wszystkich możliwych zaświadczeń jednocześnie. Część z nich powinna być aktualna na określony etap transakcji.

Jeżeli mieszkanie jest obciążone hipoteką, sposób spłaty kredytu i zwolnienia zabezpieczenia trzeba dodatkowo uzgodnić z bankiem. Temu zagadnieniu poświęcone jest odrębne opracowanie SATOR HOUSE „Sprzedaż mieszkania z hipoteką: dokumenty z banku, spłata kredytu i wykreślenie hipoteki".

10. Możliwość sprzedaży a podatek dochodowy to dwie odrębne kwestie

To, że dokumenty pozwalają już sprzedać mieszkanie, nie przesądza jeszcze o skutkach podatkowych transakcji. W konkretnej sprawie rozliczenie PIT może wymagać osobnej analizy.

Przy nieruchomości nabytej w drodze spadku pięcioletni okres istotny dla PIT liczy się co do zasady od końca roku kalendarzowego, w którym nieruchomość nabył albo wybudował spadkodawca. Zasada ta wynika z art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i jest również wskazywana w aktualnej informacji Ministerstwa Finansów dotyczącej zbycia nieruchomości.

A zatem spadkobierca może sprzedać mieszkanie krótko po śmierci spadkodawcy i jednocześnie znaleźć się poza pięcioletnim okresem, jeżeli sam spadkodawca nabył lub wybudował nieruchomość odpowiednio wcześniej.

Szczególnej analizy wymagają natomiast sytuacje, w których po dziedziczeniu przeprowadzono dział spadku, wystąpiły spłaty między spadkobiercami albo doszło do nabycia ponad udział wynikający ze spadku. Skutki podatkowe takich czynności oraz rozliczenie PIT wymagają osobnego omówienia.

11. Sytuacje wymagające wyjaśnienia przed ustaleniem terminu aktu

Termin sprzedaży warto odłożyć do czasu wyjaśnienia sprawy, jeżeli:

- nie ma jeszcze prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku ani zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia,
- istnieje testament, ale nie ustalono jeszcze jego skutków,
- nie ma pewności, czy ustalono wszystkich spadkobierców,
- księga wieczysta i dokumenty spadkowe wskazują różne osoby lub udziały,
- w księdze widnieje wzmianka lub ostrzeżenie, którego znaczenia nie wyjaśniono,
- spadkobierców jest kilku, ale nie ma zgody co do sprzedaży całego mieszkania,
- jeden ze spadkobierców chce samodzielnie rozporządzić udziałem w konkretnym składniku niepodzielonego spadku,
- nie wiadomo, czy przed aktem potrzebne będzie zaświadczenie z urzędu skarbowego,
- wcześniejszy dział spadku lub spłaty między spadkobiercami wymagają wyjaśnienia,
- na mieszkaniu ciąży hipoteka, a sposób jej rozliczenia nie został jeszcze uzgodniony,
- istnieją prawa lub roszczenia osób trzecich,
- numer PESEL osoby mającej podpisać akt pozostaje zastrzeżony.

Przy sprzedaży po spadku największym ryzykiem nie jest sama liczba dokumentów. Problem powstaje wtedy, gdy z dokumentów nie wynika spójnie, kto, na jakiej podstawie i w jakim zakresie może dzisiaj sprzedać mieszkanie.

12. Checklista spadkobiercy

Zanim wystawisz mieszkanie

☐ Odszukaj księgę wieczystą i dokument nabycia przez spadkodawcę.

☐ Ustal, czy zmarły był właścicielem całego mieszkania, czy tylko udziału.

☐ Ustal wszystkich spadkobierców i sprawdź, czy istnieje testament.

☐ Uzyskaj dokument potwierdzający dziedziczenie.

☐ Jeżeli spadkobierców jest kilku, uzgodnij, czy sprzedajecie wspólnie, czy najpierw przeprowadzacie dział spadku.

Zanim przyjmiesz zadatek i ustalisz sztywny termin

- ☐ Przekaż dokumenty kancelarii notarialnej do kontroli.
- ☐ Sprawdź księgę wieczystą ponownie, w tym wzmianki i wnioski.
- ☐ Wyjaśnij sposób ujawnienia następstwa prawnego.
- ☐ Ustal wymagania podatkowe.
- ☐ Jeżeli jest hipoteka, uzyskaj dokumenty i warunki banku.
- ☐ Dopiero na tej podstawie ustal realistyczny harmonogram.

Przed aktem

- ☐ Uzupełnij aktualne dokumenty wymagane przez kancelarię.
- ☐ Sprawdź status numeru PESEL.
- ☐ Potwierdź sposób zapłaty ceny.
- ☐ Ustal termin i sposób wydania lokalu.

FAQ: najczęstsze pytania

Czy spadkobierca staje się właścicielem dopiero po postanowieniu sądu?

Nie. Spadek nabywa się z chwilą śmierci spadkodawcy. Prawomocne postanowienie sądu albo zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia służą wykazaniu praw spadkobiercy wobec kupującego.

Czy trzeba czekać sześć miesięcy od śmierci?

Nie. Sześć miesięcy nie jest okresem zakazu sprzedaży. Termin ten dotyczy potwierdzenia dziedziczenia, chyba że wszyscy znani spadkobiercy wcześniej złożyli oświadczenia o przyjęciu albo odrzuceniu spadku.

Czy jeden spadkobierca musi robić dział spadku?

Jeżeli jedna osoba nabyła cały spadek, dział spadku nie jest potrzebny tylko po to, aby sprzedać mieszkanie należące wcześniej w całości do spadkodawcy. Trzeba jednak sprawdzić tytuł prawny lokalu i dokumenty dziedziczenia.

Czy kilku spadkobierców może sprzedać mieszkanie bez wcześniejszego działu spadku?

Tak, jeżeli wszyscy uprawnieni wspólnie sprzedają całe mieszkanie. Jeżeli lokal ma najpierw przypaść jednemu z nich, konieczne może być wcześniejsze przeprowadzenie działu spadku.

Czy trzeba najpierw wpisać spadkobiercę do księgi wieczystej?

Brak wcześniejszego wpisu nie musi sam w sobie blokować sprzedaży. Następstwo prawne musi jednak wynikać z odpowiednich dokumentów, a sposób ujawnienia prawa trzeba uzgodnić z kancelarią notarialną.

Czy po spadku zawsze potrzebne jest zaświadczenie z urzędu skarbowego?

Nie. Obowiązek zależy między innymi od daty nabycia i sposobu rozliczenia podatku lub zastosowanego zwolnienia. Wymagania dla konkretnej sprawy powinny być ustalone przed aktem.

Czy pięć lat dla PIT liczy się od śmierci spadkodawcy?

Nie. Przy nieruchomości nabytej w spadku pięć lat liczy się co do zasady od końca roku, w którym nieruchomość nabył lub wybudował spadkodawca.

13. Najważniejszy wniosek

Sprzedaż mieszkania po spadku nie musi być skomplikowana, jeżeli następstwo prawne zostało wcześniej uporządkowane.

Kluczowe jest ustalenie, kto dziedziczy, co rzeczywiście należało do spadkodawcy i kto będzie stroną sprzedaży. Dopiero na tej podstawie można ocenić, czy potrzebny jest dział spadku, jak należy uporządkować księgę wieczystą oraz jakie dokumenty podatkowe i transakcyjne trzeba przygotować.

Z tego powodu ostateczny termin aktu warto ustalać dopiero po kontroli podstawowych dokumentów.

Najbardziej ryzykowna jest odwrotna kolejność: najpierw oferta, wysoki zadatek i krótki termin sprzedaży, a dopiero później pytanie, czy dokumenty spadkowe rzeczywiście pozwalają przeprowadzić transakcję.

Sprzedajesz mieszkanie po spadku?

Przed ustaleniem terminu aktu warto sprawdzić księgę wieczystą, dokumenty dziedziczenia, krąg uprawnionych, ewentualny dział spadku oraz dokumentację podatkową.

SATOR HOUSE pomaga uporządkować dokumenty przed sprzedażą, sprawdzić informacje ujawnione w księdze wieczystej i innych dokumentach nieruchomości oraz zaplanować transakcję tak, aby przed przyjęciem zadatku były znane najważniejsze ryzyka i potrzebne dokumenty.

Granice opracowania

Materiał ma charakter ogólny i informacyjny. Nie zastępuje analizy konkretnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, aktu poświadczenia dziedziczenia, testamentu, księgi wieczystej, rozliczeń podatkowych ani projektu aktu notarialnego.

Zakres dokumentów i termin sprzedaży zależą od okoliczności konkretnej sprawy. Znaczenie mogą mieć między innymi liczba spadkobierców, historia własności lokalu, treść testamentu, wcześniejszy dział spadku, data i sposób nabycia, stan księgi wieczystej oraz prawa osób trzecich.

Podstawa prawna i źródła

- Kodeks cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 795; w szczególności art. 199, art. 924–925, art. 1025–1027 oraz art. 1035–1037.
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 1066; w szczególności art. 34–35.
- Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 478, zm. Dz.U. z 2026 r. poz. 775; w szczególności art. 4a oraz art. 19 ust. 6–7.
- Ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn, Dz.U. z 2025 r. poz. 1064; art. 3 – przepis przejściowy dotyczący art. 19 ust. 7.
- Ordynacja podatkowa – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r., tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 622, z późn. zm.; w szczególności art. 306a–306b.
- Prawo o notariacie – ustawa z dnia 14 lutego 1991 r., tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 614; w szczególności art. 85 § 2a, art. 85a, art. 95ga oraz art. 95j.
- Ustawa z dnia 21 listopada 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2025 r. poz. 1793; w szczególności art. 1 i art. 3.
- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 592, z późn. zm.; w szczególności art. 10 ust. 5.
- Ministerstwo Finansów, podatki.gov.pl, „Zbycie nieruchomości”, informacja zaktualizowana 24 czerwca 2026 r.
- Sąd Najwyższy, postanowienie z 2 marca 2023 r., II CSKP 1093/22.