



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

Warszawa, 8 kwietnia 2022 roku

Sprawa: Interpelacja nr 32424  
~~Znak sprawy: DD2.054.34.2022~~  
Kontakt: Kancelaria MF  
tel. +48 22 694 55 55  
e-mail: [kancelaria@mf.gov.pl](mailto:kancelaria@mf.gov.pl)

**Pani Elżbieta Witek**  
**Marszałek Sejmu**  
**Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowna Pani Marszałek,

w związku z interpelacją z 23 marca 2022 r. nr 32424 Pana Posła Franciszka Sterczewskiego, uprzejmie proszę o przyjęcie następującego stanowiska.

Tzw. Podatkowy Polski Ład<sup>1</sup> wprowadził zmiany w zakresie amortyzowania budynków i lokali mieszkalnych. Zmiany te polegają na wyłączeniu z kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych. Po zmianach amortyzacji nie podlegają budynki mieszkalne, lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, służące prowadzonej działalności gospodarczej lub wydzierżawiane albo wynajmowane na podstawie umowy.

Wprowadzone zmiany dotyczą tych składników, których wartość z czasem nie tylko nie spada, ale często rośnie. Z tego względu, w odniesieniu do amortyzacji budynków i lokali mieszkalnych, od 1 stycznia 2022 r., obowiązują rozwiązania zbieżne w skutkach w podatku dochodowym z rozwiązaniami dotyczącymi gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, które również nie podlegają amortyzacji.

Przy ocenie wprowadzonych zmian w zakresie amortyzacji budynków i lokali mieszkalnych należy mieć na uwadze również fakt, że chociaż tego rodzaju składniki podlegały amortyzacji, która była wliczana w koszty przy ustaleniu dochodu do opodatkowania, to na gruncie ustawy PIT<sup>2</sup> ich odpłatne zbycie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, jak również po ich wycofaniu z działalności, nie podlegało opodatkowaniu na zasadach przewidzianych dla przychodów z działalności gospodarczej. Przychód z odpłatnego zbycia takich składników majątkowych to przychód kwalifikowany do źródła z odpłatnego zbycia nieruchomości

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 2105, z późn. zm.).

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.).

i określonych praw majątkowych (art. 10 ust. 1 pkt 8, ust. 3 oraz art. 14 ust. 2c ustawy PIT). Oznaczało to, że odpłatne zbycie nieruchomości mieszkalnych po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zostały nabyte, nie rodziło obowiązku w podatku dochodowym (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT). Natomiast ich odpłatne zbycie przed upływem tego okresu pozwalało na skorzystanie z tzw. „ulgi mieszkaniowej”.

Taki stan rzeczy skutkował tym, że nieruchomości mieszkalne służące prowadzonej działalności gospodarczej lub wydzierżawiane albo wynajmowane na podstawie umowy korzystały z podwójnej preferencji w podatku PIT.

Wychodząc jednak naprzeciw oczekiwaniom zgłaszanym przez podatników, prawo do amortyzacji budynków i lokali mieszkalnych zostało zachowane jeszcze przez rok. Na podstawie przepisu przejściowego<sup>3</sup>, podatnicy mogą do końca 2022 r. zaliczać do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne od budynków i lokali mieszkalnych, nabytych lub wytworzonych przed 1 stycznia 2022 r. Zachowanie prawa do amortyzacji do końca 2022 r. umożliwi podatnikom przygotowanie się do zmian w zasadach amortyzowania budynków i lokali mieszkalnych. W konsekwencji, dopiero od 1 stycznia 2023 r. nie będzie możliwe uwzględnianie w kosztach podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych, również w odniesieniu do inwestycji, które zostały rozpoczęte przed 1 stycznia 2022 roku.

Postulowanego zachowania prawa do amortyzacji budynków i lokali mieszkalnych nie może uzasadniać okoliczność, że takie prawo zostało zachowane w odniesieniu do budynków i lokali użytkowych. Budynki i lokale użytkowe, w odróżnieniu od budynków i lokali mieszkalnych, są co do zasady wykorzystywane na potrzeby działalności gospodarczej. Możliwość amortyzacji budynków i lokali użytkowych jest powiązana z zasadą współmierności przychodów oraz kosztów uzyskania przychodów (w tym amortyzacji). Budynki i lokale mieszkalne mają natomiast na celu, co do zasady, zaspokojenie potrzeb mieszkalnych ich właścicieli.

Odnosząc się do uwag dotyczących zasady ochrony interesów w toku uprzejmie informuję, że Trybunał Konstytucyjny wypowiedział się niejednokrotnie, iż uznaniu zwolnień od podatku za przedmiot „praw nabytych” (ich ekspektatyw) stoi na przeszkodzie – przede wszystkim – zasada powszechności opodatkowania dochodów. Podatnikom nie może być przypisane bezterminowe prawo do zwolnień podatkowych określonego typu, wyprowadzane jedynie z faktu korzystania z ustawowych zwolnień w okresie przeszłym czy też w znacznej części konkretnego roku podatkowego (por. wyroki z: 27.02.2002 r. sygn. K 47/01, 08.01.2009 r. sygn. P 6/07).

Co ważniejsze, zasad konstytucyjnych takich jak zasada ochrony praw nabytych, czy też zaufania obywateli do państwa nie można rozumieć jako nakazu niezmienności prawa i zakazu ingerencji ustawodawcy w stosunki prawne rozciągnięte w czasie, zwłaszcza w tych dziedzinach życia społecznego, które podlegają szybkim zmianom faktycznym, jak to ma miejsce w polskiej gospodarce.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia

---

<sup>3</sup> Art. 71 ust. 2 Polskiego Ładu.

Ministra Finansów

Sekretarz Stanu

**Artur Soboń**

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/