



# Minister Finansów

Warszawa, 12 kwietnia 2023 roku

Sprawa: Petycja  
Znak sprawy: DD2.056.1.2023  
Kontakt: Kancelaria MF  
tel.: +48 22 694 55 55  
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Szanowna Pani,

w związku z petycją z 14 grudnia 2022 r., dotyczącą zasad opodatkowania przychodów z tzw. najmu prywatnego, w szczególności braku możliwości zaliczania do kosztów uzyskania przychodów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych, nabytych przez osoby fizyczne przed 1 stycznia 2022 r., uprzejmie informuję, że nie prowadzimy prac w kierunku postulowanym w petycji.

Zasady rozpatrywania petycji regulują przepisy ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach<sup>1</sup>. Na podstawie art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o petycjach, petycja powinna być rozpatrzona bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia jej złożenia. Natomiast, gdy adresatem petycji jest podmiot niewłaściwy do jej rozpatrzenia, termin na rozpatrzenie petycji liczy się od dnia otrzymania petycji przez właściwy podmiot.

W petycji wskazuje Pani, że wprowadzone regulacje polegające na zmianie zasad opodatkowania przychodów osiąganych w ramach tzw. najmu prywatnego oraz w zakresie amortyzowania budynków i lokali mieszkalnych, są dalece krzywdzące

<sup>1</sup>~~Dz. U. z 2018 r. poz. 870.~~

uczciwych podatników. Podniosła Pani też, że w Pani ocenie, przepisy te są niezgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej.

Odnosząc się do zgłoszonych postulatów uprzejmie informuję, że objęcie od 1 stycznia 2023 r. wyłącznie ryczałtem przychodów z najmu prywatnego nie oznacza, że osoby osiągające przychody z najmu nieruchomości, rozliczając te przychody podatkiem dochodowym, nie będą mogły uwzględniać kosztów związanych z uzyskaniem tych przychodów. Osoby, które uzyskują przychody z najmu nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej nadal mogą korzystać z opodatkowania według skali podatkowej stawkami 12% i 32% lub tzw. podatkiem liniowym według 19% stawki podatku. Korzystanie z tych form opodatkowania oznacza, że podatek jest płacony od dochodu, z uwzględnieniem kosztów uzyskania przychodu, np. kosztów utrzymania mieszkań.

Warto także nadmienić, że na gruncie przepisów ustawy PIT<sup>2</sup> obowiązujących do 31 grudnia 2021 r. lokale mieszkalne służące prowadzonej działalności gospodarczej lub wydzierżawiane albo wynajmowane na podstawie umowy podlegały amortyzacji, która była wliczana w koszty przy ustaleniu dochodu do opodatkowania. Odpisy amortyzacyjne dokonywane od tych składników zmniejszały dochód do opodatkowania do takiego poziomu, że podatek dochodowy bardzo często nie występował.

Oceniając wprowadzone zmiany, należy również mieć na uwadze, że wartość budynków i lokali mieszkalnych z czasem nie spada, a zasadniczo wzrasta. Z tego względu, w odniesieniu do amortyzacji budynków i lokali mieszkalnych, wprowadzono rozwiązanie zbieżne w skutkach w podatku dochodowym z rozwiązaniami dotyczącymi gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, które również nie podlegają amortyzacji.

Warto także zauważyć, że pomimo tego, że zmiany w zakresie opodatkowania przychodów z tzw. najmu prywatnego i amortyzowania budynków i lokali mieszkalnych weszły w życie 1 stycznia 2022 r., to na mocy przepisu przejściowego<sup>3</sup>, podatnicy mogli jeszcze przez rok stosować opodatkowanie skalą podatkową dla dochodów z najmu prywatnego. Mogli również do końca 2022 r. zaliczać do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne od budynków i lokali mieszkalnych nabytych przed 1 stycznia 2022 r.

W kontekście 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

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647, z późn. zm.).

<sup>3</sup> Art. 71 ustawy 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 poz. 2105, z późn. zm.).

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 powyższych względów, nie prowadzimy prac w kierunku możliwości wyboru sposobu rozliczania podatku od przychodów osiągniętych z tzw. najmu prywatnego ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych albo według skali podatkowej, jak również amortyzowania lokali i budynków mieszkalnych nabytych przed 1 stycznia 2022 r.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

**Jarosław Szatański**

Dyrektor

Departamentu Podatków Dochodowych