



# Minister Finansów

---

Warszawa, 15 kwietnia 2024 roku

---

Sprawa: Interpelacja nr 2383 poseł Dariusz Matecki, Norbert Jakub Kaczmarczyk, Sebastian Kaleta, Jan Kanthak, Maria Kurowska, Jacek Ozdoba, Marcin Romanowski, Piotr Uruski, Michał Woś, Dariusz Stefaniuk w sprawie zwolnienia z podatku za wynajem długoterminowy  
Znak sprawy: DSP3.054.1.2024  
Kontakt: Kancelaria MF  
tel.: +48 22 694 55 55  
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

---

**Pan Szymon Hołownia**  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 2383 z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie zwolnienia z podatku za wynajem długoterminowy proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Na wstępie pragnę nadmienić, że kwestie polityki mieszkaniowej, w tym wykorzystania jej dla celów narzędzi podatkowych, pozostają w centrum zainteresowania Rządu.

Odnosząc się do postulatu wprowadzenia dodatkowego podatku wskazuję, iż opodatkowanie nieużytkowanych mieszkań wymaga dokładnego zdefiniowania "pustostanów" oraz m.in. opracowania identyfikacji takich lokali. Kwestia ta wymaga gruntownej analizy uwzględniającej szereg istotnych czynników. Dopiero wówczas możliwe będzie dokonanie odpowiednich zmian w podatku od czynności cywilnoprawnych lub podatku od nieruchomości.

W kwestii zwolnienia z podatku długoterminowego wynajmu lokali mieszkalnych informuję, że przepisy w zakresie VAT przewidują już określone preferencje w obszarze wynajmu lokali na cele mieszkaniowe<sup>1</sup>. Stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT zwalnia się od podatku usługi w zakresie wynajmowania lub wdzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe lub na rzecz

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r. poz. 361).

społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463 i 1693). Zgodnie natomiast z § 3 ust. 1 pkt 22 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień zwalnia się od podatku usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, świadczone na rzecz:

- a) jednostek samorządu terytorialnego i ich związków,
- b) samorządowych jednostek organizacyjnych,
- c) jednoosobowych spółek samorządu terytorialnego niebędących społecznymi agencjami najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2023 r. poz. 790)

- wyłącznie w celu wynajmu lub dzierżawy na rzecz osób fizycznych na ich własne cele mieszkaniowe.

Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z art. 146ef ust. 1 pkt 2 w związku z poz. 47 załącznika nr 3 do ustawy o VAT usługi związane z zakwaterowaniem (PKWiU 553<sup>2</sup>) podlegają opodatkowaniu z zastosowaniem obniżonej stawki podatku VAT w wysokości 8%.

Ponadto, dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych przychody z tzw. najmu prywatnego są opodatkowane wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, na zasadach określonych w ustawie o ryczałcie<sup>3</sup>. Rozwiązanie to – już samo w sobie – jest istotną preferencją w odniesieniu do wynajmu długoterminowego. Ryczałt wynosi 8,5% przychodów do kwoty 100 000 zł oraz 12,5% przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 000 zł.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

**Jarosław Neneman**  
Podsekretarz Stanu

---

<sup>2</sup> Grupowanie PKWiU 55 obejmuje takie usługi jak np.: hotelarskie i podobne związane z zakwaterowaniem, obiektów noclegowych turystycznych i miejsc krótkotrwałego zakwaterowania, zakwaterowanie w domach studenckich, internatach, bursach szkolnych, hotelach pracowniczych itp.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2540, z późn. zm.)