



Minister Finansów

Warszawa, 10 października 2024 roku



Sprawa: Odpowiedź na interpelację nr 4865
Znak sprawy: DD2.054.20.2024
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 związku z interpelacją nr 4865, Pana Posła Sławomira Mentzena, z 25 września 2024 roku, w sprawie należytego rozumienia pojęcia inwestycji w obcym środku trwałym, uprzejmie proszę przyjąć następujące wyjaśnienia.

Zgodnie z art. 22a ustawy PIT (art. 16a ust. 2 ustawy CIT) amortyzacji z zastrzeżeniem art. 22c ustawy PIT (art. 16c ustawy CIT), niezależnie od przewidywanego okresu używania, podlegają m. in.:

- 1) przyjęte do używania inwestycje w obcych środkach trwałych, zwane dalej „inwestycjami w obcych środkach trwałych”,
- 2) budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie.

Z kolei, art. 22c ustawy PIT (art. 16c ustawy CIT) wskazuje, że amortyzacji nie podlegają m. in.:

- 1) grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- 2) budynki mieszkalne, lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, czyli tzw. mieszkaniówka (pkt. 2 art. 22c ustawy PIT – budynki mieszkalne wraz ze znajdującymi się w nich dźwigami, 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).

Inwestycje w obcym środku trwałym to nakłady poniesione na obcy środek trwały, który nie jest własnością podatnika, ale jest użytkowany na podstawie zawartej umowy najmu, dzierżawy czy innej o podobnym charakterze.

Amortyzacji w obcym środku trwałym dokonuje się na takich zasadach, jak właściciel tego środka trwałego. Czyli co do zasady, zgodnie z art. 22i ust. 1 ustawy PIT (art. 16i ustawy CIT), odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych, z zastrzeżeniem art. 22j-22ł ustawy PIT (art. 16j-16ł ustawy CIT), dokonuje się przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w Wykazie stawek amortyzacyjnych i zasad, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1 ustawy PIT (art. 16h ust. 1 pkt 1 ustawy CIT).

Należy zauważyć, że w obowiązującym wykazie nie są przewidziane stawki amortyzacyjne dla budynków i lokali mieszkalnych. Wprawdzie art. 22j ust. 4 ustawy PIT (art. 16j ust. 4 ustawy CIT) pozwala podatnikom indywidualnie ustalić stawki amortyzacyjne dla przyjętych do używania inwestycji w obcych środkach trwałych, jednak zapis ten należy traktować jako wyjątek od ogólnej zasady, czyli stosowania stawek określonych w Wykazie.

Zauważyć ponadto należy, że powołany na wstępie art. 22a ust. 2 ustawy PIT (art. 16a ust. 2 ustawy CIT) pozwala również amortyzować budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie. Gdyby więc uznać, że inwestycja w obcym budynku (lokalu) mieszkalnym może podlegać amortyzacji, pomimo że te środki trwałe nie mogą być amortyzowane w myśl art. 22c ustawy PIT (art. 16c ustawy CIT) przez właściciela, to konsekwentnie należałoby rozstrzygnąć również o możliwości amortyzacji budynków (lokali) mieszkalnych wybudowanych na cudzym gruncie. W tym przypadku przepisy ustaw podatkowych nie przewidują w ogóle stawki amortyzacyjnej.

Reasumując, w sytuacji gdy z prawa do amortyzacji nie może skorzystać podatnik będący właścicielem budynku/lokalu mieszkalnego, zasadnym jest przyjęcie, że amortyzacji nie podlegają również nakłady inwestycyjne poniesione przez podatnika niebędącego właścicielem takiego budynku/lokalu mieszkalnego.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Jarosław Neneman
Podsekretarz Stanu