



Sprawa: Odpowiedź na interpelację nr 5484
Znak sprawy: DD2.054.23.2024
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 interpelacją nr 5484 Pana Posła Tadeusza Tomaszewskiego w sprawie zmiany metody opodatkowania najmu prywatnego podatkiem dochodowym, uprzejmie informuję, że aktualne pozostają nasze wyjaśnienia zawarte w piśmie z 24 listopada 2022 r., nr DD2.054.58.2022, stanowiącym odpowiedź na interpelację Pana Posła nr 37124 z 11 listopada 2022 r.

Zmiany w zasadach opodatkowania przychodów z najmu zostały wprowadzone ustawą 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 ustaw¹. Zmiany te dotyczą przychodów z tzw. najmu prywatnego, tj. przychodów osiąganych poza działalnością gospodarczą. W wyniku wprowadzonych zmian, od 1 stycznia 2023 r. przychody z najmu prywatnego, tj. ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy PIT², są opodatkowane wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych³ według stawki 8,5% przychodów do kwoty 100 tys. zł oraz 12,5% przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 tys. zł.

Ryczałt jest uproszczoną formą opodatkowania. Jest obliczany od przychodu, co oznacza, że przy jego obliczaniu nie są uwzględniane koszty uzyskania przychodu. Oprócz uproszczonych zasad opodatkowania, ryczałt charakteryzują również niższe

¹ Dz. U. poz. 2105, z późn. zm.

² Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 226, z późn. zm.).

³ Zasady opodatkowania ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych reguluje ustawa z dnia 21 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 776, z późn. zm.).

stawki podatku w porównaniu do stawek 12% i 32% obowiązujących w skali podatkowej.

Pragnę jednakże zauważyć, iż wprowadzone zmiany nie wyłączyły możliwości opodatkowania przychodów z najmu, w tym najmu mieszkań przez właścicieli kamienic, na ogólnych zasadach według skali podatkowej lub tzw. podatkiem liniowym, w przypadku ich osiągnięcia w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Stosowanie opodatkowania skalą podatkową lub tzw. podatkiem liniowym oznacza, że podatek jest płacony od dochodu, z uwzględnieniem kosztów uzyskania przychodu, np. kosztów utrzymania kamienic. Właściciele kamienic, którzy osiągają przychody z najmu mieszkań w tych kamienicach mają możliwość rozliczenia w podatku dochodowym poniesionych kosztów ich utrzymania, w przypadku gdy źródłem tych przychodów jest pozarolnicza działalność gospodarcza. Obowiązujące zasady opodatkowania przychodów (dochodów) z najmu nie powinny zatem negatywnie wpływać na podejmowane przez właścicieli kamienic decyzje o ich remoncie.

W związku z powyższym uprzejmie informuję, że nie prowadzimy prac mających na celu zmianę „metody opodatkowania najmu prywatnego podatkiem dochodowym.”

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Jarosław Neneman
Podsekretarz Stanu