



Minister Finansów

Warszawa, 11 lipca 2025 roku

Sprawa: Interpelacja nr 10448
Znak sprawy: DD1.054.5.2025
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,

odpowiadając na interpelację nr 10448 Pośła Pana Jarosława Sachajko w sprawie danych dotyczących rynku najmu lokali mieszkalnych i komercyjnych w Polsce uprzejmie przekazuję posiadane informacje.

Przychody z najmu nieruchomości mogą być osiągane w ramach prowadzonej działalności, a w przypadku osób fizycznych również poza działalnością gospodarczą.

Na gruncie przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych, przychody osiągane z tego tytułu są zaliczane do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy PIT¹) albo do przychodów z tzw. najmu prywatnego (art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy PIT).

Podstawową formą opodatkowania dochodów z najmu nieruchomości osiąganych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej jest skala podatkowa ze stawkami 12% i 32%. Dochody z tego tytułu opodatkowane skalą podatkową są rozliczane w zeznaniu PIT-36.

Fakultatywnie, na zasadzie wyboru, dochody z działalności gospodarczej prowadzonej w zakresie najmu nieruchomości mogą być opodatkowane tzw. podatkiem liniowym według 19% stawki podatku. Podatnik, który wybierze tę

¹Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 163, z późn. zm.).

formę opodatkowania dochodów z najmu nieruchomości rozlicza je w zeznaniu PIT-36L.

Przychody z takiej działalności, w warunkach określonych w ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne², mogą być również opodatkowane zryczałtowanym podatkiem w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych w wysokości 8,5% przychodów do kwoty 100 tys. zł oraz 12,5% przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 tys. zł. Wybór ryczałtu dla przychodów z najmu nieruchomości osiąganych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej jest warunkowany limitem przychodów z roku poprzedniego w wysokości równowartości 2 mln euro. W tym przypadku przychody z najmu nieruchomości osiągane w ramach działalności gospodarczej są rozliczane w zeznaniu PIT-28.

Przychody osiągane z najmu nieruchomości poza działalnością gospodarczą, tj. z tzw. najmu prywatnego, podlegają opodatkowaniu w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych w wysokości 8,5% przychodów do kwoty 100 tys. zł oraz 12,5% przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 tys. zł. Przychody z najmu prywatnego są rozliczane wyłącznie w zeznaniu PIT-28.

Według danych z rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za 2024 r. przychody:

- z działalności gospodarczej sklasyfikowanej (według wiodącego kodu PKD) do symbolu L68.20.Z (2007 r. z powiązaniem z 2004 r. - 70.20.Z), tj. „Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi” wyniosły 23,7 mld zł,
- z najmu prywatnego wyniosły 38,7 mld zł.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych przychody z omawianego tytułu są rozliczane w zeznaniach CIT-8 lub CIT-8AB (podatkowe grupy kapitałowe) bez szczegółowego wyróżnienia ich rodzaju i opodatkowane według 9% /19% stawki podatku (art. 19 ust. 1 ustawy CIT³).

Zgodnie z danymi z rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych za 2024 r. przychody z działalności gospodarczej sklasyfikowanej (według wiodącego kodu PKD) do symbolu 70.20.Z (2004 r.) „Wynajem nieruchomości na własny rachunek” wyniosły 0,1 mld zł.

Nadmienić należy, że dane statystyczne dotyczące podatków dochodowych gromadzone są na podstawie wielkości wykazywanych w informacjach, deklaracjach i zeznaniach składanych przez płatników lub podatników tych podatków. Zakres posiadanych informacji jest więc zgodny z zakresem prezentowanym w formularzach podatkowych.

Zgodnie natomiast z informacją Ministerstwa Rozwoju i Technologii do analizy rynku mieszkaniowego, wykorzystywane są przede wszystkim dane gromadzone i udostępniane w ramach statystyki publicznej (publikowane przez Główny Urząd

² Dz. U. z 2025 r. poz. 843.

³ Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 278, z późn. zm.).

Statystyczny, Eurostat) oraz inne raporty i opracowania w zakresie rynku mieszkaniowego (m.in. publikowane przez Narodowy Bank Polski).

I tak, według danych Eurostatu, w 2024 r. 12,9% gospodarstw domowych mieszkało w wynajmowanym mieszkaniu, w tym 4,8% wynajmowało mieszkanie na warunkach rynkowych, tj. m.in. od osób fizycznych.

Nadmienia się, że informacje dotyczące sektora najmu instytucjonalnego (PRS – Private Rental Sector) publikowane są przez firmy takie jak PwC, JLL czy Cushman & Wakefield.

Według raportu “Najem instytucjonalny – sprzyjające otoczenie dla nowych transakcji” opracowanego przez PwC Polska⁴ trzech głównych inwestorów na rynku to :

- Resi4Rent (kapitał mieszany);
- Vantage Rent (kapitał niemiecki);
- PFR Nieruchomości (kapitał polski).

Jednocześnie udział ww. inwestorów na rynku wciąż się zmniejsza na rzecz innych podmiotów, które nieustannie zwiększają swój portfel mieszkań i posiadają już ponad 50% mieszkań sektora najmu instytucjonalnego.

Jednocześnie informuję, że dane dotyczące zaległości w opłatach za mieszkania w podziale na formy własności publikuje GUS⁵. Brak jest natomiast analogicznych danych uwzględniających status zamieszkiwania (własność/najem).

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Jarosław Neneman
Podsekretarz Stanu

⁴<https://www.pwc.pl/pl/media/2024/2024-10-03-najem-instytucjonalny-sprzyjajace-otoczenie-dla-nowych-transakcji.html>

⁵<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat/11/630>