



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Warszawa, 12 września 2025 roku

---

Sprawa: Interpelacja nr 11828 w sprawie naliczania VAT od sprzedaży nieruchomości gruntowej będącej własnością osoby fizycznej dysponującej swoimi prawami we własnym imieniu  
Znak sprawy: PT1.054.22.2025  
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,

nawiązując do interpelacji numer 11828 Pani poseł Bożeny Lisowskiej w sprawie naliczania VAT od sprzedaży nieruchomości gruntowej będącej własnością osoby fizycznej dysponującej swoimi prawami we własnym imieniu, uprzejmie informuję.

### **Traktowanie transakcji sprzedaży nieruchomości na gruncie podatku od towarów i usług (VAT)**

System podatku VAT w Unii Europejskiej podlega harmonizacji, co oznacza, że państwa członkowskie zobowiązane są do przestrzegania zgodności krajowych przepisów w zakresie podatku VAT z regulacjami wynikającymi z prawa unijnego. Z tych też względów polskie regulacje przyjęte w przepisach ustawy o VAT<sup>1</sup> oraz przepisach aktów wykonawczych do tej ustawy, muszą być zgodne w szczególności z przepisami dyrektywy VAT<sup>2</sup> oraz orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) dotyczącym podatku od wartości dodanej.

Opodatkowaniu podatkiem VAT podlegają m.in. odpłatna dostawa towarów na terytorium kraju<sup>3</sup>. Przez dostawę towarów rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775, z późn. zm.).

<sup>2</sup> Dyrektywa Rady 2006/112/WE z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz. Urz. UE L 347 z 11.12.2006, str. 1, z późn. zm.)

<sup>3</sup> Art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT.

<sup>4</sup> Art. 7 ust. 1 ustawy o VAT.

Określone czynności podlegają opodatkowaniu VAT, gdy są one wykonywane przez podatnika działającego dla tych czynności w takim właśnie charakterze<sup>5</sup>.

Dyrektywa VAT wyznacza bardzo szeroki zakres stosowania tego podatku, nadając pojęciu podatnika szeroką definicję opartą na samodzielności prowadzenia działalności gospodarczej, która jest zdefiniowana jako obejmująca wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, a w szczególności wykorzystywanie, w sposób ciągły, majątku rzeczowego lub wartości niematerialnych w celu uzyskania z tego tytułu dochodu. To fakt prowadzenia takiej działalności uzasadnia uznanie podmiotu za podatnika<sup>6</sup>.

Czynność sprzedaży nieruchomości gruntowych, w zależności od okoliczności towarzyszących danej transakcji, może zostać uznana za zarządzanie majątkiem prywatnym pozostające poza zakresem VAT albo za działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów dotyczących tego podatku i podlegającą opodatkowaniu VAT<sup>7</sup>.

Jak wynika z orzecznictwa TSUE dotyczącego omawianego zagadnienia, istotnym i podstawowym kryterium do uznania sprzedaży nieruchomości gruntowych za działalność gospodarczą w rozumieniu VAT jest to, czy dana osoba podjęła aktywne działania w zakresie obrotu nieruchomościami, angażując środki podobne do tych wykorzystywanych przez producentów, handlowców lub usługodawców, takie jak np. uzbrojenie terenu lub działania marketingowe. Działania takie bowiem nie należą do zakresu zwykłego zarządu majątkiem prywatnym, w związku z czym wynikających z nich czynności nie można uważać za zwykłe wykonywanie prawa własności<sup>8</sup>.

W pkt 20 wyroku TSUE w sprawie C-213/24 Grzera zostały wskazane czynności, które można określić jako „aktywne działania w zakresie obrotu nieruchomościami” i których wykonywanie może wskazywać na sprzedaż przez właściciela działek dokonywaną przy zaangażowaniu środków podobnych do tych wykorzystywanych przez profesjonalnych handlowców.

Jeśli zatem właściciel nieruchomości angażuje się aktywnie w działania mające na celu zwiększenie atrakcyjności i wartości handlowej sprzedawanych działek, prowadząc sprzedaż na zasadach zbliżonych do stosowanych przez profesjonalne podmioty gospodarcze, to takie działania wpisują się w definicję działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów dotyczących VAT. Dotyczy to również sytuacji, gdy właściciel nieruchomości powierza przygotowanie sprzedaży profesjonalnemu przedsiębiorcy, który jako pełnomocnik tej osoby podejmuje aktywne działania w zakresie obrotu nieruchomościami, angażując w celu tej

---

<sup>5</sup> Podatnikami VAT są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności - art. 15 ust. 1 ustawy o VAT.

<sup>6</sup> Wyrok TSUE z dnia 3 kwietnia 2025 r. w sprawie C-213/24 Grzera, pkt 18.

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o VAT działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody. Działalność gospodarcza obejmuje w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.

<sup>8</sup> Wyroki TSUE: z dnia 15 września 2011 r., Słaby i in., C-180/10 i C-181/10, pkt 39–41, 46; z dnia 9 lipca 2015 r., Trgovina Prizma, C-331/14, pkt 24; z dnia 20 stycznia 2021 r., AJFP Sibiu i DGRFP Braşov, C-655/19, pkt 31; z dnia 3 kwietnia 2025 r., Grzera, C-213/24, pkt 19.

sprzedaży środki podobne do wykorzystywanych przez producentów, handlowców lub usługodawców.<sup>9</sup>

W takim przypadku dostawy nieruchomości gruntowych podlegają opodatkowaniu VAT.

Natomiast czynności związane ze zwykłym wykonywaniem prawa własności nie mogą same z siebie być uznawane za prowadzenie działalności gospodarczej<sup>10</sup>. Zwykłe nabycie lub sprzedaż rzeczy nie stanowi wykorzystywania w sposób ciągły majątku rzeczowego w celu uzyskania z tego tytułu dochodu w rozumieniu przepisów dyrektywy VAT, jako że jedynym przychodem z takich transakcji może być ewentualny zysk ze sprzedaży tej rzeczy. Takie transakcje nie stanowią zaś same z siebie działalności gospodarczej w rozumieniu dyrektywy VAT<sup>11</sup>.

W związku ze znacznym zróżnicowaniem stanów faktycznych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych, ocena danej czynności jako wykonanej w ramach działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów dotyczących VAT (i podlegającej opodatkowaniu tym podatkiem), czy też jako stanowiącej zwykłe zarządzanie majątkiem prywatnym (i pozostającej poza zakresem opodatkowania), odbywa się indywidualnie przy uwzględnieniu wszystkich występujących w danej sprawie okoliczności.

Przy ocenie każdej indywidualnej sprawy brane są pod uwagę w szczególności wskazane w orzecznictwie TSUE przesłanki i ich ewentualne występowanie w konkretnej sprawie.

W przypadku wątpliwości co do zakresu stosowania prawa podatkowego w każdym konkretnym przypadku zainteresowany może w swojej indywidualnej sprawie wystąpić do Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z wnioskiem o interpretację indywidualną dotyczącą konkretnego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego, wydawaną w trybie art. 14b – 14s ustawy Ordynacja podatkowa<sup>12</sup> lub o wiążącą informację stawkową wydawaną w trybie art. 42a-42i ustawy o VAT.

W przypadku stwierdzenia, że konkretna transakcja dostawy gruntu podlega opodatkowaniu VAT jako wykonywana w ramach działalności gospodarczej, do takiej czynności stosuje się ogólne zasady opodatkowania tym podatkiem. Na podatniku ciążyą zatem określone szczegółowo w przepisach ustawy o VAT oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy obowiązki ewidencyjne czy dokumentacyjne (np. prowadzenie ewidencji, składanie deklaracji czy dokumentowanie dokonywanych transakcji).

W przypadku dostawy terenów budowlanych<sup>13</sup> powinna mieć zastosowanie stawka VAT w wysokości 23%. Natomiast dostawa terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane objęta jest zwolnieniem od VAT<sup>14</sup>.

---

<sup>9</sup> Wyrok TSUE z dnia 3 kwietnia 2025 r. w sprawie C-213/24 Grzera, pkt 26.

<sup>10</sup> Wyrok TSUE w sprawie C-180/10 i C-181/10 Słaby i Kuć, pkt 36.

<sup>11</sup> Wyrok TSUE w sprawie C-180/10 i C-181/10 Słaby i Kuć, pkt 45 i przytoczone tam orzecznictwo.

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383, z późn. zm.

<sup>13</sup> W myśl art. 2 pkt 33 ustawy o VAT przez tereny budowlane rozumie się grunty przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>14</sup> Art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

## Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości podatkiem dochodowym od osób fizycznych

Na gruncie ustawy PIT<sup>15</sup> zbycie nieruchomości może być kwalifikowane do dwóch źródeł przychodów: pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy PIT) albo do przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy PIT).

Podkreślić przy tym należy, że ustawa PIT zawiera własną definicję działalności gospodarczej, niezależną od stosowanej dla potrzeb np. podatku VAT, czy innych przepisów podatkowych. Sposób opodatkowania podatkiem PIT nie jest też uzależniony też od wpisu do CEiDG<sup>16</sup>, czy KRS<sup>17</sup>. O tym więc, czy dana sprzedaż spełnia określoną w ustawie PIT definicję działalności gospodarczej, decyduje konkretny stan faktyczny.

Jeżeli przychody ze zbycia nieruchomości zostaną zaliczone do przychodów, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy PIT, to skutkiem będzie ich opodatkowanie tak, jak przychodów z działalności gospodarczej, tj. opodatkowanie dochodu według obowiązującej skali podatkowej, jednolitą 19 % stawką podatku dochodowego (art. 30c ustawy PIT), albo opodatkowanie przychodu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych wg stawki 10% od przychodu<sup>18</sup>.

Konsekwencją będzie także rozliczenie uzyskanego dochodu (przychodu) poprzez zapłatę zaliczki (ryczałtu) na podatek dochodowy za miesiąc, w którym uzyskano dochód (przychód) z tego tytułu. Rozliczenie roczne dokonane powinno być w zeznaniu PIT-36, PIT-36L albo PIT-28. W przypadku opodatkowania wg skali dochód taki jest łączony z innymi dochodami opodatkowanymi wg skali, uzyskanymi w roku podatkowym.

Natomiast kwalifikacja przychodów ze zbycia nieruchomości do źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy PIT, spowoduje m.in. konieczność określenia okresu, w którym podatnik jest właścicielem zbywanej nieruchomości. Opodatkowaniu podlega bowiem dochód ze zbycia nieruchomości, jeżeli zbycie zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Uzyskany zatem dochód może nie podlegać opodatkowaniu, a dodatkowo należy wskazać, że dochód uzyskany ze zbycia nieruchomości, podlegający opodatkowaniu, może korzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT, tj. realizacja własnych celów mieszkaniowych.

Do dochodu podlegającego opodatkowaniu stosowana jest stawka 19%. Dochodu tego nie łączy się z innymi dochodami uzyskanymi w roku podatkowym. Rozliczenie dochodu ze zbycia nieruchomości, podlegającego opodatkowaniu dokonywane jest po zakończeniu roku, w zeznaniu PIT-39.

W konsekwencji, obowiązki wynikające z ustawy PIT w przypadku uzyskania przychodu ze zbycia nieruchomości, będą zależały od konkretnego stanu faktycznego, którego dotyczy osiągnięty przychód, i jego kwalifikacji do określonego źródła przychodów (działalność gospodarcza czy odpłatne zbycie).

---

<sup>15</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 163, z późn. zm.).

<sup>16</sup> Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej.

<sup>17</sup> Krajowego Rejestru Sądowego.

<sup>18</sup> Art. 12 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2025 r. poz. 843).

## Obowiązki związane ze składkami ZUS

Jak wynika z informacji przekazanych przez Ministra Rodziny Pracy i Polityki Społecznej, udzielenie odpowiedzi na pytanie zadane przez Panią poseł w zakresie nałożenia obowiązków związanych ze składkami ZUS na zbywcę nieruchomości, którego TSUE uznał dla celów podatku VAT za przedsiębiorcę w zakresie sprzedaży nieruchomości, wymaga w pierwszej kolejności ustalenia, czy taką osobę można uznać za prowadzącą pozarolniczą działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów dotyczących ubezpieczeń społecznych<sup>19</sup>, dalej: „u.s.u.s”.

Zgodnie z art. 6, art. 12 ust. 1 oraz art. 8 ust. 6 pkt 1 u.s.u.s. za podlegającą obowiązkowo ubezpieczeniom emerytalnemu i rentowym oraz wypadkowemu uznaje się osobę prowadzącą pozarolniczą działalność gospodarczą na podstawie przepisów ustawy – Prawo przedsiębiorców<sup>20</sup> lub innych przepisów szczególnych, z wyjątkiem przedsiębiorcy korzystającego z tzw. ulgi na start, która umożliwia opłacanie składek wyłącznie na ubezpieczenie zdrowotne przez 6 miesięcy od rozpoczęcia działalności.

Zgodnie z art. 3-4 Prawa przedsiębiorców przedsiębiorcą jest m.in. osoba fizyczna, której ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą, czyli zorganizowaną działalność zarobkową we własnym imieniu i w sposób ciągły. W myśl art. 17 ust. 1 Prawa przedsiębiorców działalność gospodarczą można podjąć w dniu złożenia wniosku o wpis do CEIDG albo po dokonaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Nie jest działalnością gospodarczą działalność wykonywana przez osobę fizyczną, której przychód należny z tej działalności nie przekracza w żadnym miesiącu 75 % kwoty minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę<sup>21</sup> i która w okresie ostatnich 60 miesięcy nie wykonywała działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 Prawa przedsiębiorców).

W zakresie interpretacji przepisów Prawa przedsiębiorców właściwym pozostaje Minister Rozwoju i Technologii.

Dopiero kiedy na gruncie przepisów Prawa przedsiębiorców dana osoba zostanie uznana za przedsiębiorcę, czyli osobę prowadzącą działalność gospodarczą, co podlega ujawnieniu w CEIDG, powstaje wobec niej, z dniem rozpoczęcia wykonywania tej działalności, obowiązek ubezpieczeń społecznych.

Natomiast zasady ustalania wysokości składek na ubezpieczenia społeczne, o których mowa w art. 18 ust. 8 u.s.u.s. wskazują, że osoby prowadzące pozarolniczą działalność, w tym gospodarczą, opłacają miesięczne składki od podstawy wymiaru stanowiącej zadeklarowaną kwotę, nie niższą jednak niż 60 % prognozowanego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego przyjętego do ustalenia kwoty ograniczenia rocznej podstawy wymiaru składek. Składka w nowej wysokości obowiązuje od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

---

<sup>19</sup> Ustawa dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 350, z późn. zm.).

<sup>20</sup> Ustawa z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2024 r. poz. 236, z późn. zm.).

<sup>21</sup> Ustawa z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773).

Kwota ta jest zatem ustalana corocznie w wysokości ryczałtowej i nie jest uzależniona od dochodów/przychodów uzyskiwanych przez danego przedsiębiorcę. Wysokość prognozowanego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego przyjętego do ustalenia kwoty ograniczenia rocznej podstawy wymiaru składek ogłasza w drodze obwieszczenia minister właściwy do spraw zabezpieczenia społecznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” do końca poprzedniego roku kalendarzowego (art. 19 ust. 10 u.s.u.s.)<sup>22</sup>.

Składki na Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy przedsiębiorców ustala się od takich samych kwot jak na ubezpieczenia społeczne, pod warunkiem, że są one w przeliczeniu na okres miesiąca co najmniej równe minimalnemu wynagrodzeniu za pracę - zgodnie z art. 259 ust. 1 ustawy o rynku pracy i służbach zatrudnienia<sup>23</sup> oraz art. 4 ust. 1 ustawy o Funduszu Solidarnościowym<sup>24</sup>.

Odmienne zasady podlegania ubezpieczeniu zdrowotnemu oraz opłacania składki na to ubezpieczenie określa ustawa o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych<sup>25</sup>. Udzielenie odpowiedzi w tym zakresie leży w gestii Ministra Zdrowia.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

**Jarosław Neneman**  
Podsekretarz Stanu

w Ministerstwie Finansów

---

<sup>22</sup> Wyjątek od tej zasady stanowią osoby prowadzące pozarolniczą działalność gospodarczą, które opłacają składki od:

- zadeklarowanej kwoty, nie niższej jednak niż 30 % kwoty minimalnego wynagrodzenia w okresie pierwszych 24 miesięcy kalendarzowych od dnia rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej, czyli osoby spełniające warunki do ulgi tzw. preferencyjnych składek (art. 18a u.s.u.s.),
- podstawy wymiaru składek, która uzależniona jest od dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych, uzyskanego w poprzednim roku kalendarzowym – osób, których roczny przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej z poprzedniego roku kalendarzowego nie przekroczył 120 000 złotych (art. 18c u.s.u.s.).

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 20 marca 2025 r. o rynku pracy i służbach zatrudnienia (Dz. U. poz. 620).

<sup>24</sup> Ustawa z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Solidarnościowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1848, z późn. zm.).

<sup>25</sup> Ustawa z dnia 24 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 146, z późn. zm.).