



Minister Finansów i Gospodarki

Warszawa, 16 lipca 2026 roku

Sprawa: Odpowiedź na interpelację nr 18022 w sprawie zwolnienia z PCC
działek budowlanych przeznaczonych pod budowę pierwszego domu
Znak sprawy: DPL1.054.7.2026
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Odpowiedź na interpelację nr 18022

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 18022 z dnia 2 lipca 2026 r. pośła na Sejm RP
Pana Rafała Komarewicza, uprzejmie wyjaśniam co następuje.

Celem zwolnienia zawartego w art. 9 pkt 17 ustawy o podatku od czynności
cywilnoprawnych¹ jest wsparcie obywateli nabywających „na rynku wtórnym” swoje
pierwsze mieszkanie albo dom jednorodzinny. Konstrukcja zwolnienia zakłada, że
osoba nabywająca nieruchomość może w niej niezwłocznie zamieszkać i zaspokoić
swoje potrzeby mieszkaniowe. Zwolnienie jest elementem polityki władz
publicznych sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz
popierającej działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania,
zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej².

W odniesieniu do kwestii objęcia zwolnieniem niezabudowanych działek
nabywanych z przeznaczeniem na budowę pierwszego domu jednorodzinnego,
należy zauważyć, że sama deklaracja nabywcy wskazująca zamiar wybudowania
na nieruchomości gruntowej domu jednorodzinnego jest niewystarczająca. Obecny
zakres zwolnienia pozostaje w zgodzie z jego *ratio legis*, którym jest wspieranie

¹ Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2026 r.
poz. 191; dalej jako „uPCC”);

² Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483
z późn. zm.; dalej jako „Konstytucja RP”);

zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych przez obniżenie kosztów nabycia pierwszej nieruchomości o charakterze mieszkalnym. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego przedmiot czynności cywilnoprawnej już w chwili zawarcia umowy sprzedaży posiada charakter mieszkalny, co pozwala jednoznacznie stwierdzić, że zwolnienie realizuje cel przewidziany przez ustawodawcę.

W chwili nabycia niezabudowanej działki nie jest możliwe ustalenie jaki obiekt zostanie na niej wzniesiony ani czy w ogóle dojdzie do wybudowania domu jednorodzinnego. Sam zamiar nabywcy wybudowania domu ma charakter deklaracyjny i może ulec zmianie. Celem uniknięcia ryzyka nadużyć w obszarze prawa podatkowego konieczne byłoby określenie dodatkowych, szczegółowych warunków zwolnienia, weryfikowanych przez organy podatkowe w toku kontroli. W przypadku niezrealizowania inwestycji bądź zbycia nieruchomości przed rozpoczęciem lub zakończeniem budowy, bez wykorzystania jej do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, podatnik byłby zobowiązany do zapłaty należnego podatku.

Objęcie zwolnieniem nabycia niezabudowanego gruntu wymagałoby uzależnienia go od spełnienia przyszłych, niepewnych zdarzeń, których wystąpienia nie można zweryfikować w chwili powstania obowiązku podatkowego. Konstrukcja zwolnienia podatkowego opiera się na ocenie przedmiotu sprzedaży istniejącego w chwili dokonania czynności cywilnoprawnej, a nie na przyszłym sposobie wykorzystania nieruchomości. W konsekwencji ograniczenie zwolnienia do „gotowych” lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych należy uznać za rozwiązanie racjonalne i pozostające w związku z celem przepisu oraz celami polityki państwa w zakresie wspierania potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Dodatkowo należy zauważyć, że wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych stanowią w całości dochód gmin oraz miast na prawach powiatu i są przeznaczone na realizację ich zadań własnych takich jak np. sprawy lokalnego transportu zbiorowego, utrzymania czystości i porządku. Rozszerzenie zakresu zwolnienia skutkuje obniżeniem dochodów budżetów tych jednostek i wymaga określenia wysokości skutków finansowych takich zmian oraz zrekompensowania jednostkom utraconych wpływów (art. 50 ust. 2 ustawy o finansach publicznych³) przez pokrycie ich z innego źródła albo zmniejszenie zakresu zadań publicznych, do realizacji których są zobowiązane (art. 167 Konstytucji RP).

Mając na uwadze powyższe, uprzejmie informuję, że Ministerstwo Finansów nie rozważa rozszerzenia zakresu zwolnienia zawartego w art. 9 pkt 17 uPCC.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

Jarosław Neneman
Podsekretarz Stanu

w Ministerstwie Finansów

³Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).