



# Minister Finansów i Gospodarki

Warszawa, 6 sierpnia 2026 roku

---

Sprawa: Odpowiedź na interpelację Pana Posła  
Roberta Dowhana nr 18421  
Znak sprawy: DD6.054.6.2026  
Kontakt: Kancelaria MF  
tel.: +48 22 694 55 55  
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

---

**Pan Włodzimierz Czarzasty**  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 18421 wniesioną przez Pana Posła Roberta Dowhana w sprawie *braku możliwości amortyzacji budynków*, uprzejmie przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

W interpelacji wskazuje Pan Poseł, że „Polski Ład przyniósł nam kuriozalne rozwiązania, jak brak możliwości amortyzacji budynków lub ich części przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Oznacza to, że przedsiębiorca, który wybuduje budynek z mieszkaniami pod wynajem nie może tego amortyzować. Natomiast, gdy ta sama powierzchnia jest wykorzystywana pod wynajem, amortyzacja jest dopuszczalna”.

Pragnę wyjaśnić, że zgodnie z przepisami ustawy PIT<sup>1</sup> oraz ustawy CIT<sup>2</sup>, amortyzacji – dla celów podatków dochodowych – nie podlegają m.in.: budynki mieszkalne, 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.

Odpisy amortyzacyjne od budynków i lokali mieszkalnych, na mocy ustawy z dnia 29 października 2021 r.<sup>3</sup>, zostały wyłączone z kosztów uzyskania przychodów

---

<sup>1</sup> Art. 22c pkt 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2026 r. poz. 592 z późn. zm.), zwana dalej „ustawą PIT”.

<sup>2</sup> Art. 16c pkt 2 i 2a ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2026 r. poz. 554, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą CIT”.

<sup>3</sup> Ustawa 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 ustaw (Dz. U. poz. 2105, z późn. zm.).

od 1 stycznia 2022 r. Na podstawie przepisu przejściowego<sup>4</sup>, podatnicy mogli do końca 2022 r. zaliczać do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne od budynków i lokali mieszkalnych, nabytych lub wytworzonych przed 1 stycznia 2022 r.

Warto podkreślić, że wprowadzone zmiany dotyczą tych składników, których wartość z czasem nie tylko nie spada, ale często rośnie. Z tego względu, w odniesieniu do amortyzacji budynków i lokali mieszkalnych, wprowadzono rozwiązanie zbieżne w skutkach w podatkach dochodowych z rozwiązaniami dotyczącymi gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, które również nie podlegają amortyzacji.

Jedną z przyczyn wprowadzenia omawianych zmian było dążenie do zniwelowania sytuacji, w której możliwość zaliczania do kosztów uzyskania przychodów odpisów amortyzacyjnych od wynajmowanych mieszkań, szczególnie z rynku wtórnego, powodowała efektywny brak opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów uzyskiwanych z tego tytułu. Odpisy amortyzacyjne dokonywane od tych składników mogły bowiem zmniejszać dochód do opodatkowania do takiego poziomu, że podatek dochodowy nie występował.

Końcowo uprzejmie informuję, że nie prowadzimy prac mających na celu zmianę obowiązujących zasad podatkowej amortyzacji budynków i lokali mieszkalnych.

Jednocześnie pragnę wskazać, że stanowisko takie zostało już wyrażone w odpowiedzi Ministra Finansów i Gospodarki z 13 listopada 2025 r., nr DD2.054.20.2025, na identyczne zapytanie Pana Posła z 29 października 2025 r.

Z wyrazami szacunku,

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

**Jarosław Neneman**  
Podsekretarz Stanu

w Ministerstwie Finansów

---

<sup>4</sup> Art. 71 ust. 2 ustawy 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 ustaw.