



Warszawa, 25 kwietnia 2022 roku

Sprawa: Odpowiedź na oświadczenie  
senatora w sprawie odpisów  
dotyczących środków trwałych  
dokonywanych przez spółki  
nieruchomościowe

Znak sprawy: DD2.054.21.2022

Kontakt: Kancelaria MF  
tel. +48 22 694 55 55  
e-mail: [kancelaria@mf.gov.pl](mailto:kancelaria@mf.gov.pl)

**Pan Tomasz Grodzki**

Marszałek Senatu Rzeczypospolitej  
Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku,*

odpowiadając na oświadczenie złożone przez pana senatora Grzegorza Biereckiego w dniu 9 lutego 2022 r. dotyczące wprowadzonych przepisami Polskiego Ładu zmian w zakresie dotyczącym odpisów amortyzacyjnych środków trwałych dokonywanych przez spółki nieruchomościowe, uprzejmie wyjaśniam.

Od 1 stycznia 2022 r. wprowadzony został do przepisów art. 22 ust. 8 ustawy PIT<sup>1</sup> (oraz analogicznie do art. 15 ust. 6 ustawy CIT<sup>2</sup>) przepis szczególny odnoszący się do spółek nieruchomościowych. Zgodnie z tym przepisem w przypadku spółek nieruchomościowych odpisy dotyczące środków trwałych zaliczonych do grupy 1 Klasyfikacji Środków Trwałych (Klasyfikacja), czyli m.in. budynki niemieszkalne i lokale niemieszkalne, nie mogą być w roku podatkowym wyższe niż dokonywane zgodnie z przepisami o rachunkowości odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe z tytułu zużycia środków trwałych, obciążające w tym roku podatkowym wynik finansowy jednostki.

Zawarte w tym przepisie stwierdzenie, iż „nie mogą być wyższe niż dokonywane zgodnie z przepisami o rachunkowości odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe” oznacza to, że na podstawie tego przepisu podatnik będący spółką nieruchomościową nie może stosować w stosunku do środków trwałych zaliczonych do grupy 1 Klasyfikacji w roku podatkowym

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.)

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800, z późn. zm.)

kosztów uzyskania przychodów z tytułu odpisów amortyzacyjnych w wysokości wyższej niż odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe dokonywane zgodnie z przepisami o rachunkowości, które obciążają w danym roku podatkowym wynik finansowy jednostki.

Określone w przepisach o rachunkowości zasady ustalania wysokości odpisów amortyzacyjnych mają bardziej zindywidualizowany ekonomicznie charakter niż zasady ustalania wysokości odpisów amortyzacyjnych określone w przepisach ustawy PIT oraz ustawy CIT. Wprowadzone w tym zakresie zmiany w zasadach podatkowej amortyzacji wskazanych środków trwałych mają zatem za cel ekonomiczne urealnienie wysokości kosztów uzyskania przychodów w podatku dochodowym, odpowiadających utracie wartości środka trwałego będącego nieruchomością, wykorzystywanego w prowadzonej działalności gospodarczej.

W przypadku, gdy w podmiocie będącym spółką nieruchomościową wystąpi sytuacja, że odpisy amortyzacyjne dotyczące środków trwałych zaliczonych do grupy 1 Klasyfikacji byłyby wyższe niż odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe z tytułu zużycia środków trwałych dokonywane zgodnie z przepisami o rachunkowości, podatnik, chcąc w całości zaliczać te odpisy do kosztów podatkowych, może dokonać obniżenia stawek amortyzacyjnych dotyczących takich nieruchomości na podstawie art. 22i ust. 5 ustawy PIT albo na podstawie art. 16i ust. 5 ustawy CIT, do wysokości stawek odpisów dokonywanych zgodnie z przepisami o rachunkowości. Podatnik może także zrezygnować ze stosowania stawek amortyzacyjnych, w przypadku gdy nie dokonuje dla celów rachunkowych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia

Ministra Finansów

Sekretarz Stanu

**Artur Soboń**

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/