



# Niskie podatki poradnik

ZASADY OBOWIĄZUJĄCE OD 2023 ROKU

## Przewodnik dla podatnika Ulga na zabytki

## Na czym polega ulga

To zachęta w podatku PIT do inwestowania w zabytek nieruchomy przez jego właścicieli. Polega na odliczeniu od podstawy opodatkowania 50% kwoty wydatków poniesionych na:

- wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej utworzony, zgodnie z odrębnymi przepisami, dla zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się w ewidencji zabytków,
- prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków.

## Kto może skorzystać z ulgi

Ulga jest skierowana do podatników PIT, którzy płacą podatek według skali podatkowej, podatek liniowy lub ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Z ulgi mogą korzystać podatnicy PIT będący właścicielami lub współwłaścicielami zabytków nieruchomych, którzy ponieśli ww. wydatki.

## Jakie warunki należy spełnić aby skorzystać z ulgi

W przypadku wpłaty na fundusz remontowy podatnik musi:

- być właścicielem lub współwłaścicielem zabytku nieruchomego w momencie ponoszenia wydatku (wpłaty),
- posiadać dowód wpłaty lub zaświadczenie wydane przez wspólnotę mieszkaniową bądź spółdzielnię mieszkaniową o wysokości dokonanych w roku podatkowym wpłat.

W przypadku prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych podatnik musi:

- być właścicielem lub współwłaścicielem zabytku nieruchomego w momencie ponoszenia wydatku,
- posiadać sporządzone na piśmie pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie tych prac,
- uzyskać zaświadczenie wojewódzkiego konserwatora zabytków potwierdzające wykonanie tych prac lub robót,
- posiadać fakturę wystawioną przez podatnika podatku VAT niekorzystającego ze zwolnienia od tego podatku.

## Jak stosować odliczenie

- **Odliczenia wpłat na fundusz remontowy** dokonuje się w zeznaniu podatkowym składanym za rok podatkowy, w którym wydatki zostały poniesione.
- **Odliczenia wydatków na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane** dokonuje się w zeznaniu podatkowym składanym po otrzymaniu zaświadczenia potwierdzającego wykonanie tych robót lub prac.

- **W przypadku, gdy kwota rocznego dochodu/przychodu jest niższa niż kwota przysługującego odliczenia**, podatnik może odliczać kwotę nieznajdującą pokrycia w rocznym dochodzie/przychodzie maksymalnie przez sześć kolejnych lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonano odliczenia po raz pierwszy.
- **W przypadku małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa**, ulga może być odliczana w częściach równych lub w dowolnej proporcji ustalonej przez małżonków, bez względu na to, czy dokument potwierdzający poniesienie wydatku został wystawiony na jednego z nich, czy na oboje.
- **Jeżeli podatnik po zakończonym roku podatkowym, w którym dokonał odliczeń otrzyma zwrot wydatków**, musi je doliczyć do dochodu za rok podatkowy, w którym otrzymał ten zwrot.

### Kiedy nie można skorzystać z ulgi?

Podatnik nie może skorzystać z ulgi, jeżeli:

- dokonał już odliczenia w ramach ulgi tych samych wydatków w innym zeznaniu podatkowym składanym za rok, w którym poniósł wydatek na zabytek, np. gdy złożył PIT-28 i skorzystał z ulgi na zabytki nie może odliczyć tych samych wydatków w PIT-37,
- odliczył poniesione wydatki w ramach innej ulgi np. w uldze termomodernizacyjnej,
- poniesione wydatki wykraczają poza zakres prac i robót określonych w pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo zostały wykonane niezgodnie z pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- wydatki zostały mu w jakikolwiek sposób zwrócone.

### Praktyczne zastosowanie ulgi – przykłady i korzyści

#### Przykład 1

Pan Tomasz jest właścicielem lokalu mieszkalnego w kamienicy, wpisanej do rejestru zabytków. W 2023 r. wpłacił na fundusz remontowy na rzecz wspólnoty mieszkaniowej 2 000 zł. Dysponuje dowodami wpłat na ww. kwotę.

Podatnik za rok 2023 r. składa zeznanie podatkowe PIT-37, w którym wykazuje dochód do opodatkowania w wysokości 45 000 zł. Obliczając podatek, podatnik ma prawo pomniejszyć podstawę opodatkowania o 1 000 zł. Zatem Pan Tomasz obliczy podatek od kwoty 44 000 zł.

- bez ulgi zapłaciłby podatek w wysokości 1 800 zł,
- z ulgą zapłaci podatek w wysokości 1 680 zł – **korzyść 120 zł.**

#### Przykład 2

Pan Stanisław jest właścicielem kamienicy wpisanej do rejestru zabytków. Na podstawie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w marcu 2023 r. prowadził prace konserwatorskie przy nieruchomości. Z tego tytułu poniósł wydatek udokumentowany

fakturami wystawionymi przez podatnika podatku od towarów i usług niekorzystającego ze zwolnienia od tego podatku, w łącznej kwocie 40 000 zł. W lipcu 2023 r. podatnik otrzymał zaświadczenie wojewódzkiego konserwatora zabytków potwierdzające, że prace konserwatorskie zostały wykonane zgodnie z pozwoleniem.

Pan Stanisław za rok 2023 składa zeznanie podatkowe PIT-37, w którym wykazuje dochód do opodatkowania w wysokości 100 000 zł. Obliczając podatek, podatnik ma prawo pomniejszyć podstawę opodatkowania o 20 000 zł. Zatem Pan Stanisław obliczy podatek od kwoty 80 000 zł.

- bez ulgi zapłaciłby podatek w wysokości 8 400 zł,
- z ulgą zapłaciłby podatek w wysokości 6 000 zł – **korzyść 2 400 zł.**

### **Przykład 3**

Pani Anna jest właścicielką kamienicy wpisanej do rejestru zabytków. Na podstawie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w październiku 2023 r. prowadziła prace konserwatorskie przy nieruchomości. W marcu 2024 r. Pani Anna otrzymała zaświadczenie od wojewódzkiego konserwatora zabytków potwierdzające, że prace konserwatorskie zostały wykonane zgodnie z pozwoleniem. Do tego momentu nie złożyła jeszcze zeznania podatkowego za 2023 r.

**Pytanie:** W rozliczeniu za który rok podatnik odliczy ulgę?

**Odpowiedź:** Odliczenia dokonuje się w zeznaniu składanym po otrzymaniu zaświadczenia, zatem Pani Anna odliczy ulgę w zeznaniu składanym za 2023 r.

### **Ulga na zabytki do 31 grudnia 2022 r.**

Informacje zawarte w punktach od 1-6 dotyczą wydatków poniesionych od 1 stycznia 2023 r. Wydatki poniesione w 2022 r. są odliczane na zasadach obowiązujących do 31 grudnia 2022 r.

Nowelizacja ustawy PIT z 9 czerwca 2022 r. zagwarantowała bowiem zachowanie praw nabytych w odniesieniu do wydatków poniesionych do 31 grudnia 2022 r.

Oznacza to, że w ramach praw nabytych odliczeniu nadal podlegają wydatki, jakie podatnik, będący właścicielem lub współwłaścicielem zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, poniósł w 2022 r. na nabycie takiej nieruchomości lub udziału w niej pod warunkiem, że na nabytą nieruchomość poniósł również wydatek o charakterze remontowo-konserwatorskim.

W takim przypadku odliczeniu podlega kwota wydatku na nabycie zabytku wpisanego do rejestru zabytków, nie więcej jednak niż kwota odpowiadająca iloczynowi 500 zł i liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej tego zabytku. Należy również pamiętać, że limit odliczenia na wszystkie inwestycje podatnika z tego tytułu nie może przekroczyć 500 000 zł.

Również na zasadzie praw nabytych z ulgi tej skorzystają ci podatnicy (właściciele lub współwłaściciele zabytków nieruchomych), którzy do końca 2022 r. ponieśli wydatki na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane w zabytku nieruchomym znajdującym się w ewidencji zabytków, jeżeli w momencie poniesienia tych wydatków będą posiadać sporządzone na piśmie zalecenia konserwatorskie. Odliczenie w takim przypadku nie może przekroczyć 50% kwoty udokumentowanych poniesionych wydatków.

Więcej informacji na temat ulgi na zabytki w dotychczasowym brzmieniu znajdziesz na stronie [podatki.gov.pl](https://podatki.gov.pl).

## Słownik pojęć

**Prace konserwatorskie** – prace konserwatorskie w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. działania mające na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku, zahamowanie procesów jego destrukcji oraz dokumentowanie tych działań.

**Prace restauratorskie** – prace restauratorskie w rozumieniu art. 3 pkt 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. działania mające na celu wyeksponowanie wartości artystycznych i estetycznych zabytku, w tym, jeżeli istnieje taka potrzeba uzupełnienie lub odtworzenie jego części oraz dokumentowanie tych działań.

**Powierzchnia użytkowa** – powierzchnia o której mowa w art. 16 ust. 4 i 5 ustawy o podatku od spadków i darowizn, tj. powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych, z wyjątkiem powierzchni piwnic i klatek schodowych, oraz szybów dźwigowych). Powierzchnie pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m – powierzchnię tę pomija się.

**Roboty budowlane** – roboty budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. roboty budowlane w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, podejmowane przy zabytku lub w otoczeniu zabytku.

**Zabytek nieruchomy** – zabytek nieruchomy o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. c-e ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. dzieła architektury i budownictwa, dzieła budownictwa obronnego, obiekty techniki a zwłaszcza kopalnie, huty, elektrownie i inne zakłady przemysłowe.

## Podstawa prawna

1. Art. 26hb ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.).
2. Art. 20 ustawy z dnia 9 czerwca 2022 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1265).

---

Jeśli chcesz uzyskać informację o stosowaniu ulgi w formie dokumentu urzędowego możesz wystąpić do Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej na zasadach określonych w art. 14b i następnych ustawy – Ordynacja podatkowa. Pomocne informacje znajdziesz na stronie [kis.gov.pl](https://kis.gov.pl).

---

# Niskie podatki Korzyść na lata

dowiedz się więcej

[podatki.gov.pl/niskiepodatki](https://podatki.gov.pl/niskiepodatki)



Ministerstwo  
Finansów

Ministerstwo Finansów / [gov.pl/finanse](https://gov.pl/finanse) / [gov.pl/kas](https://gov.pl/kas)



MinisterstwoFinansow  
Krajowa Administracja Skarbowa



MF\_GOV\_PL  
KAS\_GOV\_PL



[gov.pl/finanse](https://gov.pl/finanse)



[ministerstwo-finansow](https://ministerstwo-finansow)