Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki zmieniające rozporządzenie w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego od niektórych dochodów (przychodów) związanych z kredytem hipotecznym udzielonym na cele mieszkaniowe **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące** Ministerstwo Finansów **Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu** Jarosław Neneman Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów **Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu** Jarosław Szatański Dyrektor Departamentu Podatków Dochodowych w Ministerstwie Finansów / (22) 694 33 26 / e-mail: jaroslaw.szatanski@mf.gov.pl	**Data sporządzenia** 11 września 2026 r. **Źródło:** Art. 22 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa **Nr w wykazie prac** **125/2026**

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Opodatkowanie w okresie od dnia 1 stycznia 2027 r. do dnia 31 grudnia 2028 r:

- podatkiem dochodowym od osób fizycznych od dochodów (przychodów) osób fizycznych z tytułu:
  - wierzytelności umorzonych osobie fizycznej z tytułu kredytu mieszkaniowego, lub
  - świadczeń otrzymanych przez osobę fizyczną z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego w walucie obcej lub w złotych, lecz nominowanego lub indeksowanego do waluty obcej, w związku z powstaniem przychodu z tytułu zastosowania ujemnego oprocentowania, lub
  - takich wierzytelności lub świadczeń z tytułu pożyczki uznanej za kredyt mieszkaniowy;
- podatkiem dochodowym od osób prawnych od dochodu odpowiadającego równowartości umorzonych kwot wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz pożyczek uznanych za kredyt mieszkaniowy, od tej części kapitału, od której następuje zaniechanie poboru podatku dochodowego od osób fizycznych

jest związane z wyeliminowaniem negatywnych skutków zmiany kursu walut obcych dla kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty mieszkaniowe w tych walutach obcych.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Proponuje się wydanie przedmiotowego rozporządzenia w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego, które:

- w przypadku podatników podatku dochodowego od osób fizycznych – zwolni kredytobiorców będących osobami fizycznymi z obowiązku zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych od kwot wierzytelności umorzonych przez kredytodawcę z tytułu zaciągniętego przed dniem 15 stycznia 2015 r. kredytu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz pożyczki uznanej za kredyt mieszkaniowy (dalej także łącznie jako „kredyt"), jeśli kredyt dotyczy jednej inwestycji mieszkaniowej i kredytobiorcy nie skorzystali z umorzenia wierzytelności z tytułu kredytu mieszkaniowego przeznaczonego na inną inwestycję mieszkaniową. Zwolnienie to obejmie również przychody z tytułu zapłaty kwoty kredytu zaciągniętego przed dniem 15 stycznia 2015 r. na cele mieszkaniowe i zabezpieczonego hipotecznie, poniżej jego wartości nominalnej w związku z zastosowaniem przez kredytodawcę ujemnych stóp referencyjnych;
- w przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych – pozwoli im na odliczenie od dochodów kwot stanowiących równowartość umorzonych wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych, od tej części kapitału, od której następuje zaniechanie poboru podatku dochodowego od osób fizycznych.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

W Polsce wybrano rezygnację z poboru podatku dochodowego od osób fizycznych jako rozwiązanie wspomagające kredytobiorców, którzy na skutek zmian kursów walut obcych znaleźli się w trudnej sytuacji i którym kredytodawcy umorzyli część wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych, a także kredytobiorców, u których na skutek zastosowania przez banki ujemnych stóp procentowych powstał przychód w związku z obniżeniem się zobowiązania poniżej jego wartości nominalnej (należności głównej).

Co do innych krajów Europy Środkowo-Wschodniej, są dostępne informacje na temat ogólnych rozwiązań w zakresie kredytów frankowych (zgodnie ze zwięzłym podsumowaniem niżej), z jedynie częściowymi danymi na temat przyjętych rozwiązań w zakresie podatków dochodowych.

Od 2000 r. wśród państw członkowskich Unii Europejskiej zaobserwować można podejmowanie działań mających na celu przeciwdziałanie zagrożeniom związanym ze wzrostem akcji kredytowej w walutach obcych[1]. Działania te można podzielić na te polegające na zastosowaniu się do zaleceń Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego oraz ingerencje instytucji rządowych w zakresie regulacji dotyczących hipotecznych kredytów walutowych udzielanych dla gospodarstw domowych.

Na Węgrzech interwencja państwa, na mocy ustawy przyjętej przez węgierski parlament, polegała na przewalutowaniu kredytów na forinta według sztywnego kursu z połowy listopada 2014 r. Jednocześnie banki zmniejszyły o 15-20% zadłużenie klientów, jednorazowo odpisując im od długu spread walutowy, który pobierały od dnia zaciągnięcia kredytu.

W Chorwacji zdecydowano się na umożliwienie kredytobiorcom przewalutowania „kredytów frankowych". Banki zostały obciążone kosztami przewalutowania kredytów na euro, przy czym umożliwiono odliczenie powstałych kosztów od dochodów banków. Przewalutowania dokonano przy zastosowaniu kursów z dnia zawarcia umowy kredytowej i historycznej marży dla „eurowych" kredytów. Ewentualne nadpłaty kredytobiorców (byłych „frankowiczów"), zaliczono na poczet przyszłych rat.

Także w Serbii, w 2019 r. uchwalono ustawę umożliwiającą kredytobiorcom przewalutowanie kredytów hipotecznych zaciągniętych w CHF na EUR, według kursu z dnia zawarcia umowy.

W Rumunii również przygotowano rozwiązania dotyczące przewalutowania „kredytów frankowych" na kredyty w rumuńskiej walucie po kursie z dnia zaciągnięcia kredytu. Koszty przewalutowania kredytów poniosą banki.

Natomiast w Austrii w październiku 2008 roku wprowadzono zakaz zadłużania się gospodarstw domowych w obcych walutach, co przyczyniło się do zmniejszenia udziału mieszkaniowych kredytów walutowych w portfelu kredytowym.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
kredytobiorcy – osoby fizyczne, które zaciągnęły kredyty mieszkaniowe, w tym: kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyty w CHF	17 tys.	Związek Banków Polskich (pismo z 3 sierpnia 2026 r.)	zwolnienie z poboru podatku dochodowego od osób fizycznych od: • umorzonych przez kredytodawców wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz • przychodu powstałego na skutek spłaty kredytu poniżej jego wartości nominalnej w związku z zastosowaniem przez banki ujemnych stóp procentowych
kredytodawcy – podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych	10	Związek Banków Polskich (pismo z 3 sierpnia 2026 r.)	odliczenie od dochodu równowartości umorzonych wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych, od tej części kapitału, od której następuje zaniechanie poboru podatku dochodowego od osób fizycznych
jednostki samorządu terytorialnego	2809	strona internetowa MSWiA (stan na dzień 01 stycznia 2026 r.)	zaniechania poboru podatku dochodowego spowoduje zmniejszenie dochodów tych jednostek

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa oraz stosownie do § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów, projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

[1] ERRS/2011/1 (2011/C 342/01)

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany w ramach konsultacji publicznych do Związku Banków Polskich (ZBP), Krajowej Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej oraz Krajowego Związku Banków Spółdzielczych, Konfederacji „Lewiatan", Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej, Izby Pracodawców Polskich, Krajowej Izby Gospodarczej, Business Centre Club.

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany do zaopiniowania przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego, Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego, Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego, Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego (KWRiST).

Wyniki przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania zostaną przedstawione w raporcie z konsultacji publicznych i opiniowania.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z …… r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0 2026	1 2027	2 2028	3	4	5	6	7	8	9	10	*Łącznie (0-10)*
Dochody ogółem		-342	-152									-494
budżet państwa		-342	-152									-494
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem		-342	-152									-494
budżet państwa		-342	-152									-494
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	Przepisy proponowanego aktu normatywnego będą wpływać jedynie na stronę dochodową jednostek sektora finansów publicznych, w tym budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego, nie ich stronę wydatkową. Zarówno ZBP, jak i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego zgodnie wskazują, że zaniechanie poboru podatku od kwot umorzonych w ramach zawartych ugód stanowi silny bodziec skłaniający obie strony do skorzystania z tego instrumentu na warunkach zaproponowanych przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego. Co za tym idzie, rezygnacja z przedmiotowego rozporządzenia mogłaby znacznie ograniczyć zainteresowanie instytucji oferujących kredyty na cele mieszkaniowe, jak i ich klientów poszukiwaniem konsensu przez przewalutowanie umowy kredytowej w drodze ugody.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Szacowane skutki finansowe dotyczą zaniechania poboru podatku dochodowego od dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2027 r. do dnia 31 grudnia 2028 r. Podstawę do oszacowania prezentowanych kwot stanowią dane ZBP (pismo z 3 sierpnia 2026 r.) w zakresie szacowanych: – kwot umorzonych wierzytelności wobec osób fizycznych z tytułu hipotecznych kredytów mieszkaniowych w latach 2027–2028, w wysokości odpowiednio 1 748 mln zł i 751 mln zł, – kwot świadczeń z tytułu zastosowania ujemnego oprocentowania w latach 2027–2028, w wysokości po 50 mln zł. Przedstawione dane liczbowe dotyczące prognozowanych wartości umorzeń zostały dokonane w oparciu o zagregowane informacje otrzymane przez ZBP od banków działających na polskim rynku w segmencie walutowych kredytów mieszkaniowych. Należy jednak zaznaczyć, że rzeczywiste fiskalne skutki funkcjonowania rozporządzenia w kontekście kwestii kredytów walutowych są zależne od poziomu adaptacji programów ugód.

	Przedstawiony szacunek odnosi się wyłącznie do spodziewanego zmniejszenia wpływów budżetowych z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Nie szacowano wpływu realizacji programów ugodowych na wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych. Skutki tych rozwiązań nie wpłyną na obniżenie planowanych dochodów sektora finansów publicznych z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych. Nie zakładano bowiem wzrostu dochodów sektora publicznego w związku z opodatkowaniem dochodów (przychodów) osób fizycznych będących przedmiotem tego rozporządzenia. Wpływy z tego tytułu na dochody jednostek samorządu terytorialnego pojawią się w 2029 r. i 2030 r. (dwuletnie przesunięcie). Zgodnie z ustawą z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, dochody jednostek z tytułu udziału w podatku CIT są ustalane w ramach systemu dochodów, który obejmuje m.in. mechanizm określania potrzeb finansowych i subwencji ogólnej, a także korektę z tytułu zamożności. W konsekwencji ewentualne zmniejszenie dochodów podatników CIT będzie potencjalnie wpływać na zwiększenie wysokości należnej subwencji ogólnej dla JST w okresie 2029–2030, a tym samym częściowo kompensować zmniejszenie dochodów z CIT. Szacuje się tym samym, że łączny efekt finansowy dla sektora JST, wynikający z projektowanej regulacji, będzie w 2029 i 2030 r. nie wyższy niż odpowiednio 0,06% i 0,03% prognozowanych na dany rok wpływów z CIT w skali kraju.”

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	*Łącznie (0-10)*
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z …… r.)	duże przedsiębiorstwa	0	342	152				494
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Rozporządzenie będzie miało pozytywny wpływ na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe oraz na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób z niepełnosprawnościami, w związku z pozostawieniem środków finansowych w portfelach podatników.						
Niemierzalne								

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Informacje w tym zakresie w części 6.

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

☒ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☒ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy

Komentarz:
W obecnym stanie prawnym na podstawie art. 42a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych podmioty dokonujące wypłaty należności lub świadczeń osobom fizycznym, z wyjątkiem dochodów (przychodów) ustawowo zwolnionych od podatku oraz dochodów, od których na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa zaniechano poboru podatku, od których nie ma obowiązku poboru zaliczki na podatek, są obowiązane sporządzić informację PIT–11. Informację tę należy przekazać naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu według miejsca zamieszkania podatnika (w terminie do końca stycznia następnego roku podatkowego) oraz podatnikowi (w terminie do końca lutego następnego roku podatkowego).
Po wejściu w życie niniejszego rozporządzenia, w odniesieniu do dochodów objętych zaniechaniem poboru podatku, kredytodawcy nie będą zobowiązani do sporządzania informacji PIT-11, jak również przekazania jej podatnikowi oraz właściwemu dla podatnika naczelnikowi urzędu skarbowego.

9. Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☐ informatyzacja ☐ zdrowie

Omówienie wpływu	Projekt rozporządzenia nie wpływa na wymienione obszary.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planowane jest wejście rozporządzenia w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Zaniechanie poboru podatku dochodowego jest instrumentem z dziedziny finansowej, który ma niwelować negatywne skutki finansowe dla kredytobiorców związane m.in. ze zmianą kursu walut obcych mających wpływ na rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce.

Ewaluacja ex-post nie jest zasadna w sytuacji, gdy rozwiązanie ma mieć charakter przejściowy, incydentalny i nie będzie miało charakteru systemowego stosowanego w długim okresie.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak.