



Urząd Miasta Szczecin
Skarbnik Miasta Szczecin
pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. +48 91 42 45 212
fax +48 91 42 45 854
slipin@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin, 07.10.2025 r.

Pani
Wiktoria Rogaczewska
Radna Rady Miasta Szczecin

WPiOL.0003.1.2025.MSN

Odpowiedź na zapytanie nr 1541 Radnej Rady Miasta Szczecin z 9 września 2025 r. ws. traktowania niezamieszkałych mieszkań jako lokale usługowe i podwyższenia podatku.

Wystąpiła Pani z zapytaniem, w którym zwróciła się Pani o wskazanie, czy wobec braku systemowych narzędzi ustawowych normujących ograniczenie spekulacji cenami mieszkań, Miasto Szczecin planuje podjęcie możliwych, koniecznych i prawnie dopuszczalnych działań zmierzających do opodatkowania mieszkań, które faktycznie nie pełnią funkcji mieszkalnej, w szczególności mieszkań pozostających w zasobie deweloperów i inwestorów – stawką właściwą dla działalności gospodarczej.

Odpowiadając na interpelację, uprzejmie wyjaśniam.

Miasto Szczecin podejmuje możliwe, konieczne i prawnie dopuszczalne działania zmierzające do opodatkowania budynków/lokalii mieszkalnych, które faktycznie nie pełnią funkcji mieszkalnej (nie służą one trwałemu zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych) i są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Aktualnie natomiast nie podejmuje działań zmierzających do opodatkowania niesprzedanych mieszkań pozostających w zasobie deweloperów stawką przeznaczoną dla działalności gospodarczej. Równocześnie prowadzone są działania w celu zidentyfikowania mieszkań inwestycyjnych, gdzie stosuje się stawkę najwyższą.

Zasady opodatkowania mieszkań podatkiem od nieruchomości określa ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie z art. 5 tej ustawy, wysokość podatku od budynków mieszkalnych lub ich części (mieszkalnych) nie może przekroczyć 1,19 zł za m² rocznie (1,25 zł w 2026 roku), a dla budynków lub ich części budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej nie może przekroczyć 34,00 zł za m² rocznie (35,53 zł w 2026 roku). Przepisy te nie uległy zmianie od 2003 roku.

Tutejszy organ podatkowy w swojej praktyce uwzględnia również Uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego III FPS 2/24 z dnia 21.10.2025 r. Uchwała ta wskazywana jest również jako podstawa działań, mających na celu opodatkowanie

nieprzedanych lokali deweloperów (uznawanych za pustostany) stawką najwyższą, prowadzonych w niektórych miastach Polski. Należy podkreślić, że Naczelny Sąd Administracyjny w przywołanej uchwale wskazuje, że w sytuacji, w której podatnik - przedsiębiorca wprawdzie wznosił budynek mieszkalny albo nabył budynek lub jego część, jednak nie dokonuje sprzedaży lokali mieszkalnych ani ich nie wynajmuje na cele zgodne z przeznaczeniem (trwałe pustostany; lokale mieszkalne nabywane lub realizowane w celach inwestycyjnych jako forma długoterminowej lokaty środków finansowych w oczekiwaniu na wzrost cen), to są podstawy do uznania zajęcia budynku/lokalu mieszkalnego na działalność gospodarczą, co skutkuje zastosowaniem stawki najwyższej. Odmienna sytuacja, w której lokale mieszkalne są oferowane na sprzedaż, nie jest tożsama ze wskazaną w uchwale.

Obecnie w stosunku do deweloperów prowadzących sprzedaż mieszkań stosowane są stawki mieszkaniowe, jednak sytuacja jest monitorowana, szczególnie w odniesieniu do działań podejmowanych w innych miastach, w tym w Katowicach. W omawianym zakresie nie zapadł jeszcze żaden wyrok, a wydanie decyzji, które następnie zostałyby uchylone przez sąd, powoduje wystąpienie dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zwrotu zapłaconego podatku wraz z odsetkami. W każdej indywidualnej sprawie, przed podjęciem decyzji, konieczne jest przeprowadzenie szczegółowego postępowania dowodowego, które potwierdzi, że mamy do czynienia z trwałym pustostanem.

Miasto podejmie odpowiednie działania w przypadku potwierdzenia interpretacji przepisów przez Naczelny Sąd Administracyjny dotyczącej opodatkowania nieprzedanych lokali mieszkalnych deweloperów stawką przeznaczoną dla działalności gospodarczej, bądź w sytuacji, gdy orzecznictwo sądowoadministracyjne utrwali taką wykładnię przepisów.

Zidentyfikowane problemy w zakresie opodatkowania mieszkań jednoznacznie wskazują na konieczność nowelizacji przepisów ustawowych, tak aby odzwierciedlały one społeczne oczekiwania wobec polityki mieszkaniowej państwa. Miasto Szczecin wraz z innymi członkami Unii Metropolii Polskich aktywnie uczestniczy w formułowaniu propozycji zmian przepisów ustaw, w tym w szczególności ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz Ordynacji podatkowej.

SKARBNIK MIASTA
Dorota P. Wójcikowska