

Szczecin, dnia 17.10.2025

Prezydent Miasta Szczecin

Piotr Krzystek

Plac Armii Krajowej 1

70-456 Szczecin

ZAREJSTROWANO

w Centralnym Rejestrze Petycji, Skarg i Wniosków
Urzędu Miasta Szczecin

PETYCJA

pod pozycją 0054/P/20/2025
DIO w. 152.22.2025. EK

W SPRAWIE PODJĘCIA DZIAŁAŃ ZMIERZAJĄCYCH DO ZMIANY SPOSOBU
NALICZANIA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI OD LOKALI MIESZKALNYCH
UTRZYMYWANYCH JAKO PUSTOSTANY W CELACH INWESTYCYJNYCH

Działając w interesie publicznym, wnosimy o podjęcie przez Prezydenta Miasta Szczecin wszelkich możliwych, koniecznych i prawnie dopuszczalnych działań, które będą prowadzić do pobierania podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie zaspokajają funkcji mieszkalnej (tzw. trwałe pustostany), a są nabywane lub utrzymywane w celach inwestycyjnych. W szczególności dotyczy to niesprzedanych mieszkań w zasobach deweloperów oraz innych inwestorów.

Wnoskujemy, aby od takich lokali podatek był pobierany w wysokości odpowiedniej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

UZASADNIENIE

Zgodnie z obowiązującą w Szczecinie **Uchwałą nr V/108/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 października 2024 r.** w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, inne stawki obowiązują dla budynków mieszkalnych, a inne, znacznie wyższe, dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Zróżnicowanie to wynika wprost z zapisów art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Istotą naszej petycji jest wniosek o usunięcie wszelkich ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych i konsekwentne stosowanie zapisów wspomnianej uchwały. W naszej opinii, w świetle najnowszego orzecznictwa sądowego, lokale mieszkalne utrzymywane jako trwałe pustostany w celach inwestycyjnych powinny być bezsprzecznie kwalifikowane jako "części budynków mieszkalnych zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej", co jest kategorią już istniejącą w lokalnym prawie podatkowym.

Kluczowa dla naszej petycji jest interpretacja tych przepisów, którą ugruntowała uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2024 r. (sygn. akt III FPS 2/24). NSA orzekł, że lokale mieszkalne, które nie służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie "pozostają w dyspozycji przedsiębiorcy (...), stanowiąc element jego strategii gospodarczej", powinny być traktowane jako nieruchomości zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

NSA wskazał jednoznacznie: „Podobnie traktować należy sytuację, w której podatnik - przedsiębiorca wprawdzie wznioł 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). Ze zjawiskiem takim często spotkać się można wówczas, gdy lokale mieszkalne nabywane są (lub realizowane) w celach inwestycyjnych jako forma długoterminowej lokaty środków finansowych w oczekiwaniu na wzrost cen (praktyka znana w działalności m.in. funduszy inwestycyjnych)".

Oznacza to, że miasto ma pełne prawo, aby opodatkować wyższą stawką trwałe pustostany utrzymywane przez deweloperów i fundusze inwestycyjne jako element ich strategii biznesowej. Pragniemy podkreślić, że zmiana ta nie dotyczyłaby osób fizycznych, które posiadają pusty lokal, ale nie prowadzą działalności gospodarczej polegającej na obrocie lub wynajmie nieruchomości.

Inne miasta w Polsce już podjęły kroki w celu wdrożenia tej interpretacji. Przykładem są Katowice, które, jak informują media, zaczęły naliczać deweloperom podatek od niesprzedanych mieszkań według stawek dla działalności gospodarczej.

Podjęcie analogicznych działań w Szczecinie przyniesie podwójną korzyść:

1. Zwiększy dochody budżetu miasta, ponieważ wpływy z podatku od nieruchomości w całości zasilają kasę gminy.
2. Stworzy impuls na rynku mieszkaniowym, zachęcając deweloperów i inwestorów do wprowadzenia na rynek pustych lokali, co może przyczynić się do stabilizacji lub obniżenia cen i czynszów w Szczecinie, gdzie dostępność mieszkań jest poważnym problemem społecznym.

Wprowadzenie proponowanych zmian jest krokiem słusznym, oczekiwanym przez mieszkańców i mającym szansę na realną poprawę sytuacji na szczecińskim rynku mieszkaniowym.

Z wyrazami szacunku,

Mieszkańcy miasta Szczecin,
podpisani pod niniejszą petycją,

Reprezentowani przez:

Załączniki:

1. Karty z 290 podpisami pod petycją
2. https://www.petycjeonline.com/petycja_ws_podatku_od_pustostanow_-_szczecin (211 podpisów)