



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, 14.10.2025 r.

Pan
Przemysław Słowik
Radny Rady Miasta Szczecin

WPiOL.0003.2.2025.MSN

Odpowiedź na interpelację nr 1549 Radnego Rady Miasta Szczecin z 30 września 2025 r. ws. możliwości zastosowania w Szczecinie podwyższonych stawek podatku od nieruchomości wobec pustych mieszkań deweloperskich.

Wystąpił Pan z interpelacją, w której podniósł Pan problematykę opodatkowania niesprzedanych mieszkań deweloperskich.

Odpowiadając na Pańskie pytania, uprzejmie wyjaśniam.

1. Czy Gmina Miasto Szczecin rozważa zastosowanie interpretacji umożliwiającej opodatkowanie pustych mieszkań deweloperskich stawkami jak dla działalności gospodarczej?

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 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 niesprzedanych

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. Wyraźnie określono tam rozdzielność pomiędzy mieszkaniami stanowiącymi trwałe pustostany, a mieszkaniami oferowanymi do sprzedaży.

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 niesprzedanych lokali mieszkalnych deweloperów stawką przeznaczoną dla działalności gospodarczej, bądź w sytuacji, gdy orzecznictwo sądowoadministracyjne utrwali taką wykładnię przepisów.

2. Czy zostały przeprowadzone analizy dotyczące niesprzedanych mieszkań deweloperskich w Szczecinie i jaki jest szacowany metraż?

Sytuacja w zakresie obrotu mieszkaniami przez deweloperów weryfikowana jest na bieżąco przez organ podatkowy. Podstawą takich działań są składane przez deweloperów korekty deklaracji podatkowych w związku ze sprzedażą kolejnych lokali w budynkach mieszkalnych. Ze składanych korekt wynika, że w Szczecinie deweloperzy sprzedają wybudowane przez siebie lokale i raczej nie realizują polityki zarządzania majątkiem, która jest przedmiotem interpelacji.

3. Jakie są przewidywane skutki finansowe dla budżetu miasta z tytułu wprowadzenia takiego rozwiązania.

Do czasu potwierdzenia interpretacji przepisów przez Naczelny Sąd Administracyjny dotyczącej opodatkowania niesprzedanych lokali mieszkalnych deweloperów stawką przeznaczoną dla działalności gospodarczej szacowanie skutków finansowych dla

budżetu miasta wydaje się przedwczesne. Tym bardziej, że opodatkowanie takich lokali stawką dla działalności gospodarczej nie zostało potwierdzone, jeszcze żadnym wyrokiem sądowym. Należy wskazać, że pierwotnie rozpowszechniona w mediach sprawa opodatkowania lokali mieszkalnych dotyczyła tzw. „flipperów”, gdzie zajęcie mieszkań na działalność gospodarczą nie budzi wątpliwości.

4. Czy Urząd Miasta prowadzi rozmowy lub analizy we współpracy z innymi samorządami, które już stosują podobne rozwiązania (np. Katowice), aby ocenić skuteczność i zgodność z obowiązującym prawem?

Pracownicy Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Szczecin, który wykonuje czynności organu podatkowego – Prezydenta Miasta Szczecin w sposób ciągły współpracują z pracownikami organów podatkowych z innych miast, szczególnie w ramach Unii Metropolii Polskich, skupiającej 12 największych polskich miast. W ramach tej współpracy konsultacjom podlega także zagadnienie opodatkowania mieszkań, wymieniana jest wiedza oraz doświadczenia oraz tworzone strategie wspólnych działań.

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 kierowanych do Ministerstwa Finansów propozycji zmian przepisów ustaw, w tym w szczególności ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz Ordynacji podatkowej.


SKARBNIK MIASTA
Dorota Pudło-Zylińska

