



RADNY RADY MIASTA LUBLIN TOMASZ GONTARZ



Lublin, 9 września 2025 r.

Pan dr Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin

za pośrednictwem:
Przewodniczącego Rady Miasta Lublin
Jarosława Pakuły

INTERPELACJA

w sprawie możliwości wprowadzenia w Lublinie mechanizmu opodatkowania nieruchomości mieszkalnych stanowiących własność deweloperów, w szczególności tych niesprzedanych lub niewynajętych, wyższą stawką podatku od nieruchomości, analogicznie do działań podjętych przez Miasto Katowice.

Szanowny Panie Prezydencie,

na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), kieruję interpelację w sprawie możliwości wprowadzenia w Lublinie mechanizmu opodatkowania nieruchomości mieszkalnych stanowiących własność deweloperów, w szczególności tych niesprzedanych lub niewynajętych, wyższą stawką podatku od nieruchomości, analogicznie do działań podjętych przez Miasto Katowice.

W ostatnim czasie w polskim samorządzie terytorialnym obserwujemy rosnące zainteresowanie narzędziami fiskalnymi mającymi na celu optymalizację rynku mieszkaniowego, w tym ograniczenie spekulacji nieruchomościami oraz uwolnienie zasobów mieszkaniowych poprzez zniechęcanie do długotrwałego przetrzymywania pustostanów. Przykładem takich działań jest inicjatywa Miasta Katowice, która opiera się na reinterpretacji obowiązujących przepisów prawa podatkowego i może stanowić wzór dla innych gmin, w tym Lublina, borykającego się z problemami dostępności mieszkań oraz wysokimi cenami na rynku pierwotnym.

Szczegółowy opis mechanizmu zastosowanego w Katowicach:

Mechanizm wprowadzony w Katowicach polega na zastosowaniu wyższej stawki podatku od nieruchomości do lokali mieszkalnych wybudowanych przez deweloperów, które zostały oddane do użytku, ale nie zostały jeszcze sprzedane lub wynajęte na cele mieszkaniowe. Zgodnie z interpretacją przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.), w szczególności art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a i b, takie lokale nie spełniają funkcji mieszkaniowej,



RADNY RADY MIASTA LUBLIN TOMASZ GONTARZ



lecz są traktowane jako element prowadzenia działalności gospodarczej przez przedsiębiorcę (dewelопера). Kluczowe jest tu pojęcie “budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”, gdzie decydujące znaczenie ma gospodarcze przeznaczenie budynku – w tym przypadku charakter lokalu jako towaru handlowego przeznaczonego do sprzedaży, a nie do trwałego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Podstawą prawną tej interpretacji jest uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2024 r. (sygn. akt III FPS 2/24), która podkreśla, że dla zastosowania wyższej stawki podatku istotne jest brak faktycznego wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe. Nie wymaga to minimalnego okresu, przez jaki lokal stoi pusty – wystarczy stan faktyczny, weryfikowany na podstawie kryteriów takich jak:

- brak umów najmu mieszkaniowego,
- brak faktycznego zamieszkiwania przez osoby fizyczne,
- charakter lokalu jako aktywa gospodarczego (towaru w obrocie handlowym dewelopera).

W konsekwencji, zamiast standardowej stawki podatku dla budynków mieszkalnych (w 2025 r. wynoszącej maksymalnie 1,19 zł za m² powierzchni użytkowej), stosowana jest stawka dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (w Katowicach wynosząca 34 zł za m²). Oznacza to blisko 30-krotny wzrost obciążenia podatkowego dla deweloperów za każdy metr kwadratowy niesprzedanego mieszkania.

Dodatkowo, Miasto Katowice domaga się od deweloperów korekt deklaracji podatkowych wstecz, nawet do 2020 r., co obejmuje zapłatę różnicy między dotychczasową a wyższą stawką za poprzednie lata. Inicjatywa ta jest pierwszą tego typu w Polsce i wynika bezpośrednio z wykładni NSA, bez potrzeby zmiany lokalnych uchwał podatkowych – urzędnicy podkreślają, że nie wprowadzają nowych zasad, lecz egzekwują istniejące przepisy w oparciu o aktualną interpretację sądową.

Wpływ na rynek: W Katowicach, gdzie w 2024 r. rozpoczęto budowę ponad 3,8 tys. mieszkań, mechanizm ten może przynieść miastu znaczące dodatkowe dochody (szacowane na miliony złotych rocznie), jednocześnie motywując deweloperów do szybszej sprzedaży lub wynajmu lokali, co mogłoby obniżyć ceny mieszkań i zwiększyć ich dostępność. Branża deweloperska wyraża jednak obawy, że koszty te zostaną przerzucone na nabywców, co może spowolnić rynek i doprowadzić do sporów sądowych. Podobne rozwiązania rozważane są w innych miastach, np. w Krakowie, gdzie radni opozycyjni przygotowali projekt uchwały zakładający wyższą stawkę dla pustostanów (szacunkowo 70 tys. takich lokali w mieście), co mogłoby przynieść gminie dodatkowe miliony złotych i pomóc w rozwiązaniu kryzysu mieszkaniowego.

W kontekście Lublina, gdzie rynek mieszkaniowy również charakteryzuje się wysokimi cenami i nadpodażą gruntów pod budownictwo (deweloperzy w Polsce przetrzymują grunty pod ok. 500 tys.



RADNY RADY MIASTA LUBLIN TOMASZ GONTARZ



mieszkań, płacąc minimalne podatki), wprowadzenie analogicznego mechanizmu mogłoby stanowić skuteczne narzędzie anty-spekulacyjne. Wyższa stawka podatku za niesprzedane lokale zmusiłaby deweloperów do szybszego wypuszczania nieruchomości na rynek, aby uniknąć rosnących kosztów utrzymania pustostanów. W efekcie, zwiększona podaż mieszkań – zarówno na sprzedaż, jak i wynajem – mogłaby prowadzić do spadku cen nieruchomości w Lublinie, czyniąc je bardziej dostępnymi dla mieszkańców o średnich i niższych dochodach. Obecnie deweloperzy często przetrzymują lokale w oczekiwaniu na wzrost cen, co sztucznie ogranicza podaż i napędza spekulację, pogłębiając kryzys mieszkaniowy. Mechanizm ten, poprzez ekonomiczne zniechęcenie do takiego postępowania, promowałby rotację zasobów mieszkaniowych, potencjalnie uwalniając tysiące lokali na lokalnym rynku. W dłuższej perspektywie mogłoby to nie tylko obniżyć ceny (zgodnie z prawem podaży i popytu), ale także zwiększyć dostępność mieszkań dla młodych rodzin, studentów i innych grup społecznych w Lublinie, przyczyniając się do zrównoważonego rozwoju miasta. Jednocześnie, zgodnie z dostępnymi informacjami, w Lublinie planowane są jedynie ogólne podwyżki stawek podatku od nieruchomości na 2025 r. (np. wzrost do 1,19 zł/m² dla budynków mieszkalnych), bez specyficznych regulacji skierowanych przeciwko pustostanom deweloperów.

W związku z powyższym, zwracam się z następującymi pytaniami:

1. Czy Miasto Lublin planuje wprowadzenie podobnego mechanizmu opodatkowania wyższą stawką (jak dla nieruchomości gospodarczych) niesprzedanych lub niewynajętych mieszkań stanowiących własność deweloperów, na wzór Katowic? Jeśli tak, proszę o wskazanie harmonogramu wdrożenia, szacunkowych wpływów budżetowych oraz ewentualnych konsultacji z branżą deweloperską.
2. Jeśli takie działania nie są planowane, proszę o wyjaśnienie powodów oraz wskazanie alternatywnych narzędzi, jakie Miasto Lublin zamierza wykorzystać w celu ograniczenia spekulacji na rynku mieszkaniowym i zwiększenia dostępności lokali dla mieszkańców (np. podatek od pustostanów dla funduszy inwestycyjnych lub inne formy regulacji).
3. Czy Urząd Miasta Lublin przeprowadził analizę liczby pustostanów w mieście, w tym tych należących do deweloperów, oraz ich wpływu na lokalny rynek mieszkaniowy? Jeśli tak, proszę o udostępnienie kluczowych danych i wniosków.

Z wyrazami szacunku,

(-)

Tomasz Gontarz

Radny Rady Miasta Lublin