



613B/25

TEKST UJEDNOLICONY PROJEKTU UCHWAŁY
po uwzględnieniu autopoprawki do druku nr 613/25 złożonej dnia 22.04.2026 r.

**UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia ...

w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Wrocławia dotyczących przeprowadzenia analizy stanu prawnego i sposobu wykorzystywania, oraz weryfikacji zdarzeń mogących mieć wpływ na zmianę stawki podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się dla Prezydenta Wrocławia kierunki działania polegające na podjęciu wszelkich możliwych, koniecznych i prawnie dopuszczalnych działań prowadzących do przeprowadzenia procesu analizy stanu prawnego i sposobu wykorzystywania, oraz weryfikacji czy wystąpiły zdarzenia mogące mieć wpływ na zmianę stawki podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkalnej (trwałych pustostanów), nabywanych lub realizowanych w celach inwestycyjnych, w szczególności zaś od niedostępnych w ofercie sprzedaży mieszkań w zasobie deweloperów i inwestorów, na stawkę w wysokości odpowiedniej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych, lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie obowiązującej uchwały nr XXV/500/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, stawki podatku nieruchomości od budynków lub ich części ustalono w innej wysokości od budynków mieszkalnych (1,25 zł od 1 m² powierzchni użytkowej), a w innej od budynków i ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (35,53 zł od 1 m² powierzchni użytkowej).

Te przepisy wprost wynikają z rozróżnienia i wytycznych wprowadzonych w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Kwestia zakwalifikowania lokali mieszkalnych, które nie służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych do odpowiedniej kategorii była w przeszłości przedmiotem sporu prawnego. W tej sprawie zapadła uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2024 r., sygn. akt III FPS 2/24, gdzie przesądzone, że lokale mieszkalne, które służą podatnikowi (właścicielowi) do prowadzenia działalności gospodarczej, mogą wciąż być objęte stawką podatkową właściwą dla lokali mieszkalnych, pod warunkiem że są one przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. A contrario te lokale, które mimo klasyfikacji w ewidencji gruntów i budynków jako mieszkalne po pierwsze, nie są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i po drugie „pozostają w dyspozycji przedsiębiorcy (podatnika podatku od nieruchomości), stanowiąc element jego strategii gospodarczej”¹, należy traktować jako budynki lub ich część zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

W powoływanej uchwale NSA wprost wskazał: „Podobnie traktować należy sytuację, 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). 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). Budynki takie lub ich części można kwalifikować do kategorii towaru mającego na celu zabezpieczenie na przyszłość źródła przychodów, którym jest działalność gospodarcza, a brak realizacji funkcji mieszkalnych ma charakter subiektywny, stanowiąc efekt decyzji gospodarczych podatnika, element jego strategii ekonomicznej”².

Wnioskodawcy wskazują, że z obowiązującego stanu prawnego, precyzyjnie wyjaśnionego przez Naczelny Sąd Administracyjny niezbieżnie wynika, że wyższą stawką podatku, właściwą dla lokali zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, mogą być objęte tylko te trwałe pustostany, które utrzymane są w tej formie jako element strategii gospodarczej. Podwyższona stawka nie może zatem obejmować lokali mieszkalnych, które pozostają puste, bo ktoś nie zamieszkuje w lokalu, ale równocześnie nie prowadzi działalności

polegającej na wynajmowaniu lokali lub ich sprzedaży i nie uczynił z lokalu elementu spekulacyjnej inwestycji i szerszej strategii ekonomicznej. W związku z tak ustaloną interpretacją obowiązujących przepisów inne miasta dokonują już korekty w praktykach podatkowych. Przykładem są Katowice, które, jak donoszą media, określiły deweloperom od niesprzedanych mieszkań podatek na podstawie stawki właściwej dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej³.

Podjęcie przez Prezydenta działań zmierzających do weryfikacji stawki podatku od nieruchomości zgodnie z treścią przedstawionej uchwały będzie wypełniało cel dostosowania praktyki miasta do obowiązujących przepisów. Przede wszystkim jednak będzie miało zarówno pozytywny wpływ na finanse miasta, gdyż podniesie przychód z podatku, którego wpływ w całości trafia do gminy, a także może stanowić impuls ekonomiczny dla deweloperów jak i inwestorów do wypuszczenia na rynek mieszkaniowy lokali mieszkalnych, których nasze miasto tak bardzo potrzebuje. Pójście w tej sytuacji jak najszybciej za przykładem Katowic jest słusznym i oczekiwanym społecznie krokiem, który ma szansę być pozytywnym impulsem na wrocławskim rynku mieszkaniowym.

Przypisy:

1. uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2024 r., sygn. akt III FPS 2/24
2. ibidem
3. <https://businessinsider.com.pl/prawo/podatki/deweloperzy-zaplaca-wyzszy-podatek-sa-pierwsze-decyzje/ykd13wm>

