



## Prezydent Miasta Gdańska

WBMiP-III.3120.729.2025.JR

Gdańsk, 29.09.2025 r.  
Wpłyn ło 1.10.2025 r.

**Pan Przemysław Majewski**  
**Pan Andrzej Skiba**  
**Pani Barbara Imianowska**  
**Radni Miasta Gdańska**  
**dot. interpelacji nr 633/25**

Odpowiadając na Państwa interpelację nr 633/25 dotyczącą „Zmiany sposobu naliczania podatku od nieruchomości dla pustostanów deweloperskich”, uprzejmie informuję, co następuje:

Zgodnie z art. 1a ust. 2a pkt 1) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 707 ze zm.), do budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Budynki mieszkalne mogą być opodatkowane „najwyższą stawką” tylko w przypadku fizycznej zajętości na prowadzenie działalności gospodarczej, tj. fizycznym prowadzeniu w tej części budynku mieszkalnego działalności gospodarczej.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęć: „trwałe pustostany”, „pustostany”, „pustostany deweloperskie”.

W przedmiotowym zakresie istotna jest również uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.10.2024 r. Uchwała dotyczyła

opodatkowania mieszkań będących własnością przedsiębiorcy, którego działalność gospodarcza polega na wynajmowaniu ich na cele mieszkaniowe. NSA uznał, że jeżeli taka nieruchomość służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najemców, to do jej opodatkowania należy przyjąć stawkę przewidzianą dla budynków mieszkalnych. Natomiast kwestia opodatkowania „pustostanów deweloperskich” nie była przedmiotem zapytania skierowanego do wyjaśnienia w trybie uchwały NSA, a sąd wypowiedział się na jej temat niejako na marginesie, w formie dodatkowych rozważań, odnosząc się do tzw. trwałych pustostanów, ale będących w posiadaniu funduszy inwestycyjnych.

W przedmiotowym zakresie na bieżąco monitorujemy orzecznictwo sądów administracyjnych. Orzecznictwo jest zgodne z ww. uchwałą NSA np. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 14.02.2025 r.,



## Urząd Miejski w Gdańsku

565/24, podtrzymał stanowisko, że „Lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży i służące realizacji podstawowych potrzeb mieszkaniowych ich nabywców nie mieszczą się w normie określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. Tym samym nie sposób podzielić poglądu organu, że kryterium "zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej", o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. wiązać należy z okolicznością, że lokale mieszkalne stanowią element przedsiębiorstwa i wykorzystywane są do prowadzenia działalności gospodarczej poprzez ich sprzedaż.”

Bez ugruntowanego korzystnego stanowiska sądów administracyjnych, zmiana sposobu opodatkowania lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych u deweloperów, obarczona jest ryzykiem nie tylko konieczności zwrotu podatku, ale również odsetek od nienależnie pobranego podatku.

Informacje dotyczące nowo wybudowanych mieszkań w Gdańsku, oddanych do użytku dostępne są pod linkiem: <https://www.gdansk.pl/gdansk-w-liczbach/nieruchomosci,a,108054>.

Urząd nie posiada rejestru mieszkań zamieszkałych, nie ma również przepisów nakładających na jakiś organ obowiązek prowadzenia takiego rejestru.

Wpływy z podatku od nieruchomości od osób fizycznych i osób prawnych, według klasyfikacji budżetowej, w latach 2022-2025 kształtują się następująco:

rok	osoby prawne	osoby fizyczne	razem:
2022	488 706 811,82	58 092 341,43	546 799 153,25
2023	528 258 453,00	67 497 343,50	595 755 796,50
2024	581 357 208,67	80 859 261,54	662 216 470,21
2025 (stan na: VIII.2025)	404 953 526,44	59 923 505,25	464 877 031,69

W przypadku jednoznacznego uregulowania przez ustawodawcę możliwości zastosowania stawki od działalności gospodarczej dla niezamieszkałych lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych deweloperów lub ukształtowania korzystnej linii orzeczniczej sądów administracyjnych, niezwłocznie podjęte zostaną działania zgodne ze zmianą ustawy lub zmianą interpretacji przepisów przez sądy administracyjne. Obecnie podejmujemy działania w celu ustalenia posiadania tzw. „trwałych pustostanów” przez fundusze inwestycyjne.

Dokument podpisano podpisem elektronicznym  
Skarbnik Miasta Gdańska



**Urząd Miejski w Gdańsku**

Izabela Kuś