



Minister Finansów i Gospodarki

Warszawa, 20 listopada 2025 roku

Sprawa: Interpelacja nr 13338 w sprawie naliczania podatku od nieruchomości w budownictwie wielorodzinnym
Znak sprawy: DPL2.054.12.2025
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Pan Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Odpowiedź Ministra Finansów i Gospodarki na interpelację nr 13338

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na interpelację nr 13338 z 5 listopada 2025 r. w sprawie naliczania podatku od nieruchomości w budownictwie wielorodzinnym, złożoną przez Panią Posłankę Barbarę Grygorcewicz, przedstawiam poniższe wyjaśnienie.

Zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹ (dalej: u.p.o.l.) jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach, z zastrzeżeniem ust. 4a-6.

Wprowadzenie solidarnej odpowiedzialności w podatku od nieruchomości miało na celu uproszczenie oraz skuteczniejsze i tańsze egzekwowanie zobowiązań podatkowych od nieruchomości będących współwłasnością, a w konsekwencji obniżenie kosztów poboru tej daniny, co jest szczególnie ważne w kontekście wysokości obciążenia tym podatkiem np. budynków mieszkalnych lub ich części.

Zasady solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe nie stosuje się, zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l., w przypadku, gdy wyodrębniono własność lokali. Podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele takich lokali, a ponadto są oni

¹ Dz. U. z 2025 r. poz. 707.

zobowiązani do zapłaty podatku od gruntu oraz od części budynku stanowiących nieruchomość wspólną² w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej³. Ponadto zasady odpowiedzialności solidarnej za zobowiązanie podatkowe nie stosuje się przy współwłasności w częściach ułamkowych lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym wraz z gruntem stanowiących odrębny przedmiot własności. W takiej sytuacji obowiązek podatkowy ciąży na współwłaścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w prawie własności.⁴

W związku z powyższym w przypadku budownictwa wielorodzinnego, w praktyce zasada solidarnej odpowiedzialności w podatku od nieruchomości będzie miała ograniczone zastosowanie, gdyż w przypadku wyodrębnionych prawnie lokali mieszkalnych w takich budynkach podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele takich lokali w zakresie tych lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku budynków wielorodzinnych, w których lokale nie zostały wyodrębnione prawnie (w tym budynki będące własnością spółdzielni mieszkaniowych) podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych i gruntów pod takimi budynkami, będą ich właściciele (np. spółdzielnia mieszkaniowa)⁵.

Odnosząc się do pozostałych kwestii podniesionych w interpelacji informuję, iż Ministerstwo Finansów nie analizowało skali zjawiska postępowań egzekucyjnych oraz sporów cywilnych wynikających z solidarnej odpowiedzialności dłużników za podatek od nieruchomości.

Informuję ponadto, że w trakcie procesu opiniowania i konsultacji przygotowanego przez Ministra Finansów projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej⁶ organy podatkowe i podatnicy zgłosili jednostkowe problemy związane ze stosowaniem zasady solidarnej odpowiedzialności podatników za zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości⁷. Ministerstwo Finansów prowadzi analizy przedstawionych zagadnień i po konsultacjach z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz ogólnopolskimi organizacjami jednostek samorządu terytorialnego podejmie decyzję co do zmiany istniejących rozwiązań w tym zakresie.

² W rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688).

³ Co wprost wynika z art. 3 ust. 5 u.p.o.l.

⁴ Art. 3 ust. 4a u.p.o.l.

⁵ Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.o.l.

⁶ Zmiany te weszły w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. na mocy ustawy z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1757).

⁷ Np. w zakresie gruntów pod drogami wewnętrznymi w przypadku działki niewchodzącej w skład nieruchomości wspólnej objętej art. 3 ust. 5 u.p.o.l..

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

Jarosław Neneman
Podsekretarz Stanu

w Ministerstwie Finansów