



Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku

Sprawa: Petycja
Znak sprawy: DSP13.056.10.2023
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Odpowiedź na petycję

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na petycję z 6 marca 2023 r. nr 330/23 zawierającą postulat „podjęcia kroków w interesie publicznym i usprawnienia systemu prawnego”, działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹, przedstawiam następujące stanowisko.

W petycji wskazuje Pani na nierówne traktowanie między najemcami mieszkań (komunalnych, spółdzielczych), a nieruchomością własnościową, ze względu na różnicę w opłatach na rzecz gminy z tytułu czynszu najmu i podatku od nieruchomości od właścicieli mieszkań/domów.

Podatek od nieruchomości i czynsz najmu są odrębnymi instytucjami prawnymi podlegającymi regulacjom różnych dziedzin prawa. Podatek od nieruchomości jest daniną publiczną, przymusową, nieekwiwalentną i bezzwrotną, regulowaną przez prawo podatkowe², natomiast czynsz należny jest z tytułu najmu i podlega regulacjom prawa cywilnego.³

Wysokość podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych uzależniona jest od powierzchni użytkowej budynku oraz uchwalonej przez radę gminy stawki dla budynków mieszkalnych obowiązującej na jej terenie.⁴ Stawka ta jest taka sama dla

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 870.

² Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70) dalej: upol.

³ Umowa najmu uregulowana w Kodeksie cywilnym.

⁴ Art. 4 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a upol.

wszystkich budynków mieszkalnych, jeśli nie została przez gminę zróżnicowana⁵. Granicą nieobowiązkowego zróżnicowania stawki jest jej górny pułap określony w ustawie, który w 2023 r. wynosi 1 zł⁶.

Czynsz najmu jest ustalany w drodze umowy. Jego wysokość może być różna, biorąc pod uwagę czynniki takie jak wiek, położenie i stan budynku, oraz koszty jego eksploatacji. Kwoty czynszu są uzależnione od aktualnych warunków rynkowych.

Ze względu na powyższe, nie ma podstaw do wyrównywania należności podatkowych i należności z tytułu najmu, dotyczących nieruchomości mieszkalnych.

Podsumowanie

Nie jest zatem zasadna realizacja przez Ministra Finansów postulatów wskazanych w petycji.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Marcin Lachowicz

Dyrektor

⁵ Art. 5 ust. 3 upol.

⁶ Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 28.07.2022 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na 2023 r. (M.P. z 2022 r. poz. 731).