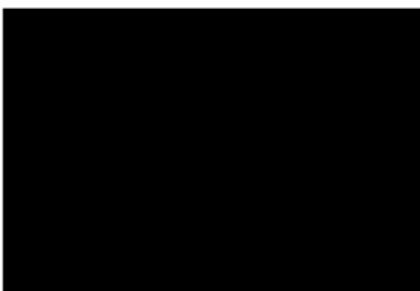




Minister Finansów i Gospodarki

Warszawa, 22 grudnia 2025 roku

Sprawa: Odpowiedź na petycję
Znak sprawy: DPL2.056.16.2025
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl



Szanowna Pani,

w odpowiedzi na petycję z 23 września 2025 r. w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej w celu zmodyfikowania przepisu art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i proporcjonalnego rozliczania podatku od nieruchomości dotyczącego nieruchomości stanowiących współwłasność, przedstawiam następujące stanowisko.

W petycji proponuje się dodanie w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹ (upol) klauzuli o treści: „W przypadku współwłasności nieruchomości obowiązek podatkowy może być proporcjonalnie rozliczany przez organ podatkowy według udziałów wynikających z aktu notarialnego, bez narzucania solidarnego zobowiązania każdemu współwłaścicielowi w pełnej wysokości”.

W obecnym stanie prawnym, przepisy podatkowe nie sprzeciwiają się zapłacie zobowiązania solidarnego w podatku od nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziału, natomiast gdy zobowiązanie nie zostanie spłacone w całości, stosownie do wskazanych wyżej zasad solidarności zobowiązań, wszyscy współwłaściciele są odpowiedzialni za zapłatę całości zobowiązania.

¹ Dz. U. z 2025 r. poz. 707.

Oprócz okoliczności, które wskazała Pani w pkt 1-5 pisma (petycji) jako cele i korzyści proponowanego rozwiązania, miałyby ono również konsekwencje, które oceniam jako negatywne.

Obecnie zasadą, w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości, jest solidarny obowiązek podatkowy współwłaścicieli. Jakkolwiek są wyjątki w zakresie solidarnego obowiązku podatkowego², oraz odpowiedzialności solidarnej za zobowiązanie podatkowe³ współwłaścicieli, solidarna odpowiedzialność pozostaje zasadą, która obowiązuje w podatku od nieruchomości, oraz w innych podatkach dotyczących opodatkowania nieruchomości (podatek rolny i podatek leśny). Zasada solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania podatkowe obowiązuje również w ogólnych przepisach prawa podatkowego.⁴

Rozwiązanie takie wprowadzono ze względu na uproszczenie poboru i ściągalności podatku. Należy bowiem mieć na uwadze, że opodatkowanie nieruchomości stanowiącej współwłasność na zasadzie solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe daje organowi podatkowemu możliwość ściągnięcia należności podatkowej bez konieczności uwzględniania stosunków cywilnoprawnych łączących współwłaścicieli, pozostawiając rozliczenia z tytułu zapłaconego przez jednego lub niektórych z nich podatku ich decyzji.

Mając jednak na uwadze, że w trakcie prac legislacyjnych⁵ organy podatkowe i podatnicy zgłosili jednostkowe problemy związane ze stosowaniem zasady solidarnej odpowiedzialności podatników za zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości Ministerstwo Finansów prowadzi analizę przedstawionego zagadnienia. W związku z tym, że zniesienie solidarnej odpowiedzialności dotknęłoby w największym stopniu gminy, które są beneficjentami wpływów z podatku od nieruchomości, rozwiązanie to wymaga także konsultacji z nimi.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

Monika Derejko-Kotowska

Dyrektor

Departament Podatków i Opłat Stanowiących Dochód Jednostek Samorządu

Terytorialnego

w Ministerstwie Finansów

² Art. 3 ust. 5 upol.

³ Art. 3 ust. 4a i ust. 6 upol.

⁴ Art. 91 Op.

⁵ Na etapie 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 skarbowej.