



Warszawa, 06-12-2024 r.

**BIURO  
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

**Zespół Prawa Administracyjnego  
i Gospodarczego**

**V.511.400.2024.KB**

**Pan Jarosław Szatański  
Dyrektor Departamentu  
Podatków Dochodowych  
Ministerstwo Finansów  
via ePUAP**

Szanowny Panie Dyrektorze,

uprzejmie informuję, że do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wpłynęło pismo mieszkańca Olsztyna (dalej: „Skarżący”), dotyczące wysokości stawki podatku od nieruchomości za tzw. budynki gospodarcze.

Skarżący zwrócił uwagę, że budynki należące do infrastruktury przydomowej (szopy, altany, komórki) mogą być obciążane stawką podatku od nieruchomości w wysokości 10-krotnie wyższej od budynków mieszkalnych.

Zaliczane są one przez organy podatkowe do tzw. „pozostałych budynków”, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 70, dalej: „u.p.o.l.”). Są to budynki niemieszkalne, niezwiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e u.p.o.l. wysokość podatku od nieruchomości od tzw. budynków pozostałych – ustalana przez radę gminy w drodze uchwały - nie może

przekroczyć 11,17 zł<sup>1</sup> od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Jednocześnie wysokość podatku od nieruchomości od budynku mieszkalnego została przez Ministra Finansów ustalona na kwotę 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - kwota maksymalna( art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l.).

Powyższe oznacza, że podatek od budynków służących do przechowywania opału, żywności, narzędzi gospodarskich czy innych przedmiotów potrzebnych właścicielom danej nieruchomości, jest w wielu przypadkach wyższy od podatku obciążającego duży budynek mieszkalny.

Jak wynika z nadesłanej korespondencji Skarżący mieszka w Olsztynie (województwo warmińsko - mazurskie). Na posiadanej przez niego nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy, w której przechowywane są sprzęty użytku domowego oraz narzędzia do pielęgnacji ogrodu. Zgodnie z uchwałą nr LXV/1004/2023 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 października 2023 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości na 2024 r. stawka podatku od budynku mieszkalnego na terenie Olsztyna została ustalona na kwotę 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej natomiast pozostałych budynków na kwotę 11,17 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Jest ona zatem 10 – krotnie wyższa od stawki podatku za budynek mieszkalny a Rada Miasta Olsztyna nie zdecydowała się na określenie stawki w niższej wysokości tylko w maksymalnej.

Skarżący zwrócił uwagę na fakt, że ustawodawca postanowił zwolnić z podatku od nieruchomości grunty, altany działkowe i obiekty gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> oraz budynki stanowiące infrastrukturę ogrodową, w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073), położone na terenie rodzinnego ogrodu działkowego (art. 7 ust. 1 pkt 12 u.p.o.l.). Nie jest dla Skarżącego zrozumiałe dlaczego te same budynki gospodarcze znajdujące się na działkach pod zabudowę mieszkaniową, które służą również rekreacji, obciążone są wysoką stawką podatku, a te znajdujące się na terenie ogródków działkowych są z podatku zwolnione. W ocenie Skarżącego różnicowanie właścicieli budynków znajdujących się w infrastrukturze przydomowej nie znajduje żadnego uzasadnienia i stanowi dyskryminację ich posiadaczy.

---

<sup>1</sup> Kwota podana zgodnie z pkt 1 lit. b tiret piąte [obwieszczenia](#) Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2024 (M.P.2023.774).

Wydaje się, że wątpliwości zgłoszone przez Skarżącego wskazują na zróżnicowanie sytuacji prawno-podatkowej i odmienne traktowanie podatników w tym zakresie - co może naruszać standardy konstytucyjne.

Sposób ukształtowania stawek dla budynków mieszkalnych i tzw. budynków gospodarczych, które w wielu przypadkach służą realizowaniu potrzeb mieszkaniowych (np. składowanie opału, żywności, narzędzi, sprzętu domowego) powoduje w praktyce, że w wielu sytuacjach podatek od kilkunastumetrowej szopy może być wyższy niż podatek od 100 - metrowego domu. Dla przykładu właściciel 20-metrowej szopy, w której składuje opał, zapłaci wyższy podatek od tego budynku (223,40 zł przy zastosowaniu maksymalnej stawki), niż podatek, który zobowiązany będzie uiścić z tytułu posiadania prawa własności do budynku mieszkalnego o powierzchni 100 metrów kwadratowych (115 zł przy zastosowaniu maksymalnej stawki).

Należy także zauważyć, że wiele rad gmin - chcąc uniknąć sporów z podatnikami - ustala stawkę podatku od nieruchomości od tzw. „budynków pozostałych” w bardziej korzystnej proporcji.

Rzecznik ma na względzie, iż przepisy Konstytucji RP i ustaw zwykłych przyznają organom samorządu terytorialnego tzw. władztwo podatkowe, które obejmuje prawo tych organów do poboru określonych podatków na rzecz lokalnego budżetu oraz do kształtowania wymiaru podatków poprzez możliwość ustalania konkretnych stawek podatkowych, nie należy jednak tracić z pola widzenia konieczności dążenia ustawodawcy do zapewnienia racjonalności i proporcjonalności w kształtowaniu regulacji podatkowych. Ostatnia z tych zasad wyraża zakaz kreowania nadmiernych obowiązków podatkowych. Innymi słowy - nie powinno się stosować środków, które naruszają interesy ekonomiczne w sposób nieproporcjonalny do uzasadnionego celu, jaki ma być osiągnięty<sup>2</sup>. W takiej sytuacji wobec ustawodawcy można sformułować zarzut nadmiernego fiskalizmu.

Mając na uwadze powyższe, działając z upoważnienia Rzecznika Praw Obywatelskich, zwracam się do Pana Dyrektora z uprzejmą prośbą - na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1264) - o zajęcie stanowiska w przedstawionej sprawie, a w szczególności wyjaśnienie

---

<sup>2</sup> A. Mudrecki, *Zasada proporcjonalności w prawie podatkowym*, Warszawa 2020

jakie było *ratio legis* ukształtowania maksymalnych stawek podatku od budynków gospodarczych w wysokości 10-krotnie wyższej od stawek podatku za budynki mieszkalne. Proszę również o poinformowanie, czy resort finansów dostrzega potrzebę ustawowej zmiany proporcji wysokości opodatkowania budynków mieszkalnych i pozostałych.

Z wyrazami szacunku

Piotr Mierzejewski

Dyrektor Zespołu

/-wydano i podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:  
Skarżący