

Do konsultacji społecznych trafił poselski projekt ustawy o zmianie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych oraz niektórych innych ustaw. Jego kluczowym założeniem jest wprowadzenie progresywnego podatku od nieruchomości mieszkalnych: właściciele pierwszej i drugiej nieruchomości zapłacą stawkę 0,02% wartości, natomiast od trzeciej i każdej kolejnej nieruchomości obowiązywać będzie stawka 0,5% wartości w pierwszym roku, rosnąca o 0,1 punktu procentowego rocznie aż do maksymalnego poziomu 1,5% wartości.

Wyższe obciążenie ma zniechęcać do spekulacyjnego obrotu nieruchomościami i zwiększać dostępność mieszkań. Nowe przepisy miałyby wejść w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

Według założeń aktu, dotychczasowa stawka za 1 m² powierzchni użytkowej zostałaby zastąpiona procentową stawką obliczaną od wartości przedmiotu opodatkowania. Wartość ta miałaby być ustalana jako iloczyn powierzchni użytkowej i średniej ceny transakcyjnej m² na terenie gminy, podanej w Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami na dzień 30 września roku poprzedzającego rok podatkowy. Jednakże, ponieważ przepisy wprowadzające Portal DOM wchodzi w życie dopiero 2 czerwca 2027 r., przejściowo, wartość nieruchomości byłaby ustalana w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² określany przez wojewodę na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów.

Najbardziej istotną zmianą jest jednak wprowadzenie przez projekt dwóch różnych stawek podatku. Dla pierwszej i drugiej nieruchomości podatnika stawka miałaby wynieść 0,02% wartości, zaś dla trzeciej i kolejnych nieruchomości - 0,5% wartości w pierwszym roku obowiązywania nowych przepisów, z założeniem wzrostu o 0,1 punktu procentowego w każdym kolejnym roku, aż do osiągnięcia maksymalnego poziomu 1,5% wartości. Jednocześnie wyłączone spod rygoru stosowania wyższej stawki byłyby nieruchomości związane z budownictwem społecznym i komunalnym, mieszkania treningowe i wspomagane w ramach pomocy społecznej, a także budynki spełniające normy dotyczące wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (EP) oraz budynki, w których mieszczą się schrony i ukrycia uznane za budowle ochronne.

Ponadto, zgodnie z założeniami projektu, rada gminy uzyska uprawnienie do podjęcia uchwały zmniejszającej lub zwiększającej podstawę opodatkowania poprzez ustalenie współczynników korygujących w zakresie od 0,2 do 2 podstawy opodatkowania, z uwzględnieniem cech nieruchomości wpływających na jej wartość.

Zmiany obejmują także ustawę o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawę Prawo geodezyjne i kartograficzne. Gminy miałyby bowiem uzyskać dodatkowe uprawnienia do pozyskiwania danych z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych oraz zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, obejmujących oznaczenie nieruchomości, dane właściciela lub współwłaścicieli oraz cechy istotne dla ustalenia podstawy opodatkowania.

Przepisy przejściowe przewidują obowiązek zgłaszania przez osoby fizyczne i prawne budynków i lokali mieszkalnych objętych podwyższoną stawką. W roku 2027 nowe zasady nie mogłyby skutkować wyższym podatkiem niż ten, który wynikałby z przepisów dotychczasowych – projekt wprowadza w tym zakresie czasowy mechanizm ograniczający wysokość zobowiązania podatkowego. Deklaracje za rok 2027 można byłoby składać do 31 marca 2027 r., a zaliczkowe raty uiszczane byłyby według wysokości podatku należnego za rok 2026.

Z pełną wersją projektu można zapoznać się [tutaj](#)