

OPINIA NR PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA

do projektu uchwały w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących pobierania podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - druk nr 829.

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 roku w sprawie Statutu Miasta Krakowa (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z 2019 r., poz. 7074, z 2020 r. poz. 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się pozytywnie z uwagami projekt uchwały wniesiony przez Klub Radnych Kraków dla Mieszkańców w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących pobierania podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - **druk nr 829.**

UZASADNIENIE

Zasady opodatkowania budynków mieszkalnych zostały uregulowane w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o *podatkach i opłatach lokalnych*. Budynki mieszkalne lub ich części, co do zasady, podlegają opodatkowaniu niską stawką mieszkalną, wpisując się w ten sposób w politykę państwa sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Zasada ta doznaje ograniczenia, gdy cel mieszkalny zostaje zastąpiony celem gospodarczym w ten sposób, że powierzchnie mieszkalne (lokale, budynki) zostają zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit b. ww. ustawy). Sądy administracyjne w wydanych orzeczeniach wielokrotnie wypowiadały się na temat przesłanek, które muszą zostać spełnione, aby budynek mieszkalny mógł zostać opodatkowany stawką najwyższą. Z orzeczeń tych wynika jednoznacznie, że samo posiadanie lokalu mieszkalnego czy budynku mieszkalnego przez przedsiębiorcę (w tym dewelopera) nie jest wystarczającą przesłanką do opodatkowania takich powierzchni stawką najwyższą. Powierzchnie te muszą bowiem zostać zajęte fizycznie na prowadzenie działalności gospodarczej; potrzebne jest rzeczywiste wykorzystywanie powierzchni mieszkalnej na działalność gospodarczą, np. gabinet lekarski, biuro rachunkowe, sklep w parterze domu (NSA uchwała z 27 lutego 2012r. II FPS 4/11, NSA wyrok z 13 marca 2013r. II FSK 1491/11, NSA wyrok z 9 lutego 2017 r. II FSK 3646/14, NSA wyrok z 26 listopada 2019 r. II FSK 3683/17., NSA wyrok z dnia 3 grudnia 2020 r. II FSK 2046/18 i wiele innych).

Orzecznictwo sądowe nie pozostawia wątpliwości interpretacyjnych co do przesłanek jakie muszą towarzyszyć opodatkowaniu budynków mieszkalnych lub ich części. Powierzchnie mieszkalne, aby mogły zostać opodatkowane stawką najwyższą, muszą być zajęte na działalność gospodarczą w powyższym znaczeniu. Jest to stabilne stanowisko sądów administracyjnych.

W powyższym kontekście należy także odczytywać uchwałę składu 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2024 roku (III FPS 2/24), na którą powołują się autorzy uchwały w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących pobierania podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Naczelny Sąd Administracyjny w podjętej uchwale, która dotyczyła opodatkowania budynków mieszkalnych wynajmowanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej uznał, że wynajęte mieszkania, o ile zaspokajają potrzeby mieszkaniowe najemców, nie mogą być opodatkowane stawką najwyższą pomimo tego, że ich właściciele (przedsiębiorcy) czerpią korzyści majątkowe z takiego najmu. Sąd zauważył jednak, że od tej reguły istnieją wyjątki takie jak najem krótkoterminowy oraz budowa lub nabywanie lokali mieszkalnych „w celach inwestycyjnych jako forma długotrwałej lokaty środków finansowych w oczekiwaniu na wzrost cen (praktyka znana z działalności m.in. funduszy inwestycyjnych)”.

Najem krótkoterminowy jest zbliżony do usług hotelarskich, co pozwala organom podatkowym zakwalifikować wynajmowane powierzchnie mieszkalne do zajętych na działalność gospodarczą, a tym samym pozostawać w zgodzie z powszechnie przyjętą linią wykładniczą. Cel mieszkalny takiego budynku, poprzez jego zajęcie na najem krótkoterminowy, został wyraźnie zastąpiony celem gospodarczym niezwiązanym z trwałym zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

Podobnie jest w przypadku „trwałych pustostanów”, o których pisze Naczelny Sąd Administracyjny w ww. uchwale. Lokal mieszkalny będący w posiadaniu przedsiębiorcy, który na podstawie przyjętej strategii gospodarczej, wyłącza funkcje mieszkalne takiego lokalu na rzecz celu gospodarczego jakim jest jego sprzedaż w przyszłości po wyższej cenie wskazuje, że również w tym przypadku mamy do czynienia ze specyficznym zajęciem lokalu mieszkalnego na działalność gospodarczą. Zajęcie to przyjmuje postać zajęcia na cele inwestycyjne (lokal jest aktywem do obrotu) lub, tak jak pisze Sąd, na cele handlowe (lokal jest towarem handlowym). Takich przypadków w rzeczywistości nie będzie zbyt dużo, dlatego że z ekonomicznego punktu widzenia właściciel nieruchomości, który chce je w przyszłości sprzedać po wyższej cenie, w okresie oczekiwania na koniunkturę, będzie takie mieszkanie wynajmował, aby w ten sposób zwiększać zyski kapitałowe z posiadanej nieruchomości.

Reasumując pozytywna opinia dotycząca przedmiotowego projektu uchwały jest związana bezpośrednio z dokonaną wyżej wykładnią prawa i jednoczesną praktyką organu podatkowego, który dla celów wymiaru podatku od nieruchomości stosuje powyższe zasady w praktyce. W tym kontekście opiniowana uchwała jest zbieżna z działaniami, które w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynków mieszkalnych jest już realizowana przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Prezydent Miasta Krakowa

Aleksander Miszański

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	3201624.8049211.9367950
Nazwa dokumentu	829 opinia PMK.pdf
Tytuł dokumentu	829 opinia PMK
Data dokumentu	12.09.2025 00:00:00
Skrót dokumentu	4A47178A3F26FB274DF39EC0B14A5BD40F5D7C0A
Wersja dokumentu	1.1
Data podpisu	15.09.2025
Sygnatariusz	Aleksander Jan Miszalski
Stanowisko	Prezydent Miasta Krakowa
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Tylek Tomasz, 12.09.2025 09:02:15, wersja 1.0 (Dyrektor Wydziału - Zastępca Skarbnika Miasta, Wydział Budżetu Miasta (BM), Wydział Budżetu Miasta (BM)) Urząd Miasta Krakowa
Akceptacja	Kruszyńska Agnieszka w zastępstwie za Dudek Tomasz, 12.09.2025 08:18:31, wersja 1.0 (Kierownik Referatu, Wydział Organizacji i Nadzoru (OR), Referat ds. Interpelacji (OR-03)) Urząd Miasta Krakowa
Akceptacja	Chronowska-Panek Renata, 12.09.2025 08:17:25, wersja 1.0 (Starszy Inspektor, Wydział Organizacji i Nadzoru (OR), Referat ds. Interpelacji (OR-03)) Urząd Miasta Krakowa
	EZD 3.128.103.103.
Data wydruku:	15.09.2025 13:04:26
Autor wydruku:	Chronowska-Panek Renata w zastępstwie za Autodekretacja [OR-03]