



Podatek od nieruchomości - Kraków ma na oku tzw. trwale pustostany

2025-09-23

Kraków, ustalając stawki podatku od nieruchomości, postępuje zgodnie z najnowszą linią orzeczniczą wytyczoną przez NSA - miasto indywidualnie bada każdy przypadek, w którym zachodzi prawdopodobieństwo, że lokale będące w posiadaniu dewelopera nie służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, tj. nie są wynajmowane ani sprzedawane, lecz stanowią element strategii inwestycyjnej obliczonej na wzrost ich wartości rynkowej.

Sposób opodatkowania budynków i lokali mieszkalnych uregulowano w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Powierzchnie mieszkalne - ze względu na społeczny cel zaspokajania potrzeb mieszkaniowych - są opodatkowane niską stawką podatkową, której aktualna maksymalna wysokość to 1,19 zł za m² (za 50-metrowe mieszkanie w skali roku zapłacimy 60 zł).

Inaczej traktowane są lokale użytkowe, w tym również powierzchnie mieszkalne zajęte (co ważne - fizycznie) na cele gospodarcze. Przykładowo, jeśli w mieszkaniu prowadzona jest działalność gospodarcza (np. gabinet terapeutyczny, zakład krawiecki), to stawka podatku od tak wykorzystywanej powierzchni jest wyższa - w 2025 roku maksymalnie może wynieść 34 zł za m².

Do wskazanych reguł opodatkowania nieruchomości odniósł się w 2024 roku **Naczelny Sąd Administracyjny, wskazując na „trwale pustostany”** jako dodatkową okoliczność uzasadniającą stosowanie wyższej stawki podatku od nieruchomości w przypadku powierzchni mieszkalnych niezbywanych przez deweloperów, ale wykorzystywanych do celów gospodarczo-inwestycyjnych.

W uzasadnieniu do uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego podjętej w składzie 7 sędziów 21 października 2024 roku (sygn. akt III FPS 2/24) czytamy: „Podobnie traktować należy sytuację [w sensie opodatkowania budynku mieszkalnego ze stawką z działalnością gospodarczą - dopisek własny], w której podatnik - przedsiębiorca wprowadzi wznioł budynek mieszkalny albo nabył budynek lub jego część, jednak **nie dokonuje sprzedaży lokali mieszkalnych ani ich nie wynajmuje na cele zgodne z przeznaczeniem (trwale pustostany)**. Ze zjawiskiem takim często spotkać się można wówczas, gdy lokale mieszkalne nabywane są (lub realizowane) w celach inwestycyjnych **jako forma długoterminowej lokaty środków finansowych w oczekiwaniu na wzrost cen** (praktyka znana w działalności m.in. funduszy inwestycyjnych). Budynki takie lub ich części można kwalifikować do kategorii towaru mającego na celu zabezpieczenie na przyszłość źródła przychodów, którym jest działalność gospodarcza, a brak realizacji funkcji mieszkalnych ma charakter subiektywny, stanowiąc efekt decyzji gospodarczych podatnika, element jego strategii ekonomicznej”.

Trzeba jednak mieć na uwadze, że wskazana przez NSA okoliczność - zgodnie z obowiązującym prawem i orzecnictwem sądowym - nie może być rozszerzana automatycznie na wszystkie lokale mieszkalne będące w posiadaniu przedsiębiorców. **Każdą taką sprawę należy rozpoznawać indywidualnie w przypadku powzięcia wątpliwości co do prawidłowego sposobu opodatkowania nieruchomości.** Kraków prowadzi obecnie dwa postępowania w sprawach, gdzie przedsiębiorcy przetrzymują lokale mieszkalne bez ich wynajmowania - w kierunku zweryfikowania, czy okoliczności faktyczne uzasadniają zastosowanie wyższej stawki podatkowej, zgodnej z



**Magiczny
Kraków**

interpretacją NSA.

Dla uzupełnienia dodajmy, że „trwałymi pustostanami” nie są mieszkania, które po oddaniu do użytkowania (a niekiedy nawet w trakcie ich budowy) są sprzedawane dla celów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Nie mieszczą się w tym pojęciu także mieszkania przeznaczone na wynajem długoterminowy, które nie mogą być opodatkowane stawką inną niż mieszkalna.

Zupełnie czym innym są najem krótkoterminowy, prowadzenie hosteli czy działalność fliperska – tu bezwzględnie w grę wchodzi tylko najwyższa stawka podatku od nieruchomości. Co do zasady zresztą, budynki, które nie mają charakteru mieszkalnego, ale znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy, są opodatkowane najwyższą stawką podatku od nieruchomości.