

UCHWAŁA NR RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia
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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się dla Prezydenta Miasta Krakowa kierunki działania polegające na podjęciu wszelkich możliwych, koniecznych i prawnie dopuszczalnych działań prowadzących do pobierania podatku od nieruchomości od lokali mieszkalnych, które nie spełniają funkcji mieszkalnej (trwałych pustostanów), nabywanych lub realizowanych w celach inwestycyjnych, w szczególności zaś od niesprzedanych mieszkań w zasobie deweloperów i inwestorów, w wysokości odpowiedniej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 2

W przypadku zaistnienia jakichkolwiek wątpliwości natury interpretacyjnej zapisy zawarte w niniejszej uchwale należy rozumieć wyłącznie oraz jedynie jako wytyczną, zalecenie, sugestię, cel, priorytet czy też wskazówkę o charakterze ogólnym, skierowane przez Radę Miasta Krakowa do Prezydenta Miasta Krakowa, co niezależnie od innych form interpretacji stanowi wykładnię autentyczną, posiadającą formalną moc wiążącą co do norm przez siebie uchwalonych, dokonaną przez Radę Miasta Krakowa jako organ stanowiący Gminy Miejskiej Kraków.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie obowiązującej uchwały nr XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, stawki podatku nieruchomości od budynków lub ich części ustalono w innej wysokości od budynków mieszkalnych (1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej), a w innej od budynków i ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (34,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej).

Te przepisy wprost wynikają z rozróżnienia i wytycznych wprowadzonych w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Kwestia zakwalifikowania lokali mieszkalnych, które nie służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych do odpowiedniej kategorii była w przeszłości przedmiotem sporu prawnego. W tej sprawie zapadła uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2024 r., sygn. akt III FPS 2/24, gdzie przesądzono, że lokale mieszkalne, które służą podatnikowi (właścicielowi) do prowadzenia działalności gospodarczej mogą wciąż być objęte stawką podatkową właściwą dla lokali mieszkalnych, pod warunkiem, że są one przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. *A contrario* te lokale, które mimo klasyfikacji w ewidencji gruntów i budynków jako mieszkalne po pierwsze, nie są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i po drugie *“pozostają w dyspozycji przedsiębiorcy (podatnika podatku od nieruchomości), stanowią element jego strategii gospodarczej”*¹, należy traktować jako budynki lub ich część zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

W powoływanej uchwale NSA wprost wskazał: ***“Podobnie traktować należy sytuację, w której podatnik - przedsiębiorca wprawdzie wznioł budynek mieszkalny albo nabył budynek lub jego część, jednak nie dokonuje sprzedaży lokali mieszkalnych ani ich nie wynajmuje na cele zgodne z przeznaczeniem (trwałe 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”***².

Wnioskodawcy wskazują, że z obowiązującego stanu prawnego, precyzyjnie wyjaśnionego przez Naczelnego Sąd Administracyjny niezbicie wynika, że wyższą stawką podatku, właściwą dla lokali zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, mogą być objęte tylko te trwałe pustostany, które utrzymane są w tej formie **jako element strategii gospodarczej**. Podwyższona stawka nie może zatem obejmować lokali mieszkalnych, które pozostają puste, bo ktoś nie zamieszkuje w lokalu, ale równocześnie nie prowadzi działalności polegającej na wynajmowaniu lokali lub ich sprzedaży i nie uczynił z lokalu elementu spekulacyjnej inwestycji i szerszej strategii ekonomicznej. W związku z tak ustaloną interpretacją obowiązujących przepisów inne miasta dokonują już korekty w praktykach

¹ uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2024 r., sygn. akt III FPS 2/24

² ibidem

podatkowych. Przykładem są Katowice, które, jak donoszą media, naliczyły deweloperom od niesprzedanych mieszkań podatek na podstawie stawki właściwej dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej³.

Podjęcie przez Prezydenta działań zmierzających do naliczania podatku od nieruchomości zgodnie z treścią przedstawionej uchwały będzie wypełniało cel dostosowania praktyki miasta do obowiązujących przepisów. Przede wszystkim jednak będzie miało zarówno pozytywny wpływ na finanse miasta, gdyż podniesie przychód z podatku, którego wpływ w całości trafia do gminy, a także może stanowić impuls ekonomiczny dla deweloperów i inwestorów do wypuszczenia na rynek mieszkaniowy lokali mieszkalnych, których nasze miasto tak bardzo potrzebuje. Jak wynika z 14. edycji raportu Deloitte *Property Index – Overview of European Residential Markets* opublikowanego 1 września 2025 roku Kraków zdobył niechlubne pierwsze miejsce w Europie w rankingu wzrostu cen mieszkań, które to ceny w 2024 roku wzrosły o 28,1%. Pójście w tej sytuacji jak najszybciej za przykładem Katowic jest słusznym i oczekiwanym społecznie krokiem, który ma szansę być pozytywnym impulsem na krakowskim rynku mieszkaniowym.

³ <https://businessinsider.com.pl/prawo/podatki/deweloperzy-zaplaca-wyzszy-podatek-sa-pierwsze-decyzje/ykd13wm>