**Podatek od nieruchomości i wynajem - jakie są wątpliwości?**

**Osoby posiadające mieszkanie na wynajem też płacą podatek od nieruchomości. Niestety, stawka takiej daniny wzbudza wątpliwości.**

**Niektóre osoby posiadające mieszkania na wynajem mogą być zaniepokojone czytając o tym, że ich lokale zostaną obłożone podatkiem katastralnym. Na razie prawdopodobieństwo takich zmian jest małe (z powodów administracyjnych i politycznych), wiec można przypuszczać, że właściciele mieszkań na wynajem nadal będą płacić podatek od nieruchomości ustalany w zależności od powierzchni lokum. Problem polega na tym, że nie ma pewności, ile powinna wynosić wspomniana danina. To ważna kwestia, bo mówimy o dwóch stawkach, które mogą mieć zastosowanie. W większości gmin, pierwsza taka stawka wynosi obecnie 33,10 zł/mkw., a druga - 1,15 zł/mkw. Różnica jest zatem niebagatelna. Wyjaśniamy więc, dlaczego podatek od nieruchomości w kontekście wynajmu mieszkań bywa problematyczny.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Kwestia wysokości podatku od nieruchomości naliczanego przy wynajmie mieszkania nadal wzbudza wątpliwości. W nawiązaniu do tego tematu pojawiło się bogate orzecznictwo, a ministerstwo musiało odpowiadać na interpelacje poselskie.***

l ***Wiele samorządów uważa, że jeśli wynajem mieszkania jest prowadzony poza działalnością gospodarczą, to zastosowanie powinna mieć dużo niższa, mieszkaniowa stawka podatku od nieruchomości. Stawką wyższą około 29 razy często są obciążani przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą w zakresie najmu.***

l ***Wątpliwości wzbudziły niedawne wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego, które są korzystne dla wynajmujących mieszkania. Te orzeczenia wskazują, że przy najmie firmowym podatek od nieruchomości również powinien być naliczany z uwzględnieniem niskiej stawki.***

***Poniżej analizujemy szerzej ważny, ale jednocześnie dość zawiły temat, jakim jest podatek od nieruchomości płacony przez wynajmujących.***

**Wątpliwości podatkowe pojawiają się nie od dziś**

Warto zdawać sobie sprawę, że kwestia stawek, jakie ma podatek od nieruchomości dotyczący wynajmowanego mieszkania wcale nie jest nowym tematem rozważań prawników. Już wcześniej ten temat prawny doczekał się bogatego orzecznictwa. O wysokość stawek podatkowych dotyczących wynajmujących pytali nawet posłowie w interpelacjach. Warto tutaj wspomnieć o odpowiedzi sekretarza stanu w Ministerstwie Finansów z dnia 13 stycznia 2023 r. na interpelację poselską numer 37882. Wiceminister finansów podkreślił, iż „*sama istota funkcji mieszkalnej budynku lub jego części nie wyłącza możliwości uznania, że budynek mieszkalny lub jego część zostały zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej*”.

Wspomniana interpelacja wiązała się natomiast z *Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 stycznia 2020 r. (II FSK 2064/19)*. W tym wyroku NSA czytamy, że „*jeżeli bez wykorzystania budynku mieszkalnego lub jego części, przedsiębiorca nie będzie mógł zrealizować zamierzenia gospodarczego, to będzie to oznaczało, że zajął je na cele prowadzonej działalności gospodarczej*”. Natomiast zajęcie na cele działalności gospodarczej oznacza naliczenie wysokiej stawki podatkowej. „*Poniżej będzie mowa o innych, nowszych wyrokach NSA, które prowadzą do przeciwstawnych wniosków*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Niedawne wyroki NSA to wyłom od orzecznictwa?**

Dyskusję dotyczącą opodatkowania mieszkań na wynajem niedawno ożywił *Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 listopada 2023 r. (sygnatura akt: III FSK 4897/21)*. To orzeczenie zawiera kilka tez, które wydają się korzystne dla przedsiębiorców wynajmujących swoje mieszkania. Jedna z tych tez wskazuje, że z punktu widzenia stawki podatku od nieruchomości „*istotne jest, aby w budynku (lokalu) mieszkalnym realizowany był cel polegający na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych*”. Zgodnie z tą interpretacją przepisów, do mieszkań wynajmowanych przez firmy na dłuższy okres powinna mieć zastosowanie „mieszkaniowa” stawka podatku od nieruchomości. „*Ten sam wyrok jednocześnie zwraca uwagę, że w przypadku najmu krótkoterminowego, właściwa jest jednak stawka komercyjna*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

„Firmowych” właścicieli mieszkań mógł ucieszyć również *Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 listopada 2023 r.* (sygnatura akt: III SA/Wa 1346/23). To orzeczenie wskazuje, że w kontekście stawki, jaką powinien posiadać podatek od nieruchomości, bez znaczenia będzie to „*czy funkcja mieszkaniowa realizowana jest przez podatnika, czy jego najemcę*”. Obydwa listopadowe wyroki NSA stanowią pewien wyłom od linii orzeczniczej, która w ostatnich latach była niekorzystna dla podatników wynajmujących mieszkania w ramach działalności gospodarczej (zobacz na przykład: *K. Janczukowicz, Stawka podatku dla mieszkań wynajmowanych przez przedsiębiorców, LEX/el. 2024*). „*Czas pokaże, czy ten wyłom będzie się powiększał dzięki kolejnym orzeczeniom sądów*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Gminy nie zawsze naliczają większy podatek firmom …**

Wątpliwości związane z poziomem stawki, jaką powinien mieć podatek od nieruchomości przy najmie są niekorzystnym zjawiskiem, gdyż mogą skutkować nierównym traktowaniem podatników w zależności od lokalizacji. Informacje napływające z większych polskich miast sugerują, że polityka samorządów bywa różna. W przypadku najmu prywatnego mieszkań, zwykle nie ma rozbieżności, gdyż jest on objęty „mieszkaniową” stawką podatku. Lokalne różnice mogą dotyczyć podatkowej kwalifikacji najmu prowadzonego przez przedsiębiorców. Mowa o różnicach, które w przypadku mieszkania o powierzchni 55 mkw. oznaczają dla przedsiębiorcy dodatkowy wydatek na poziomie około 1757 zł ((33,10 zł/mkw. - 1,15 zł/mkw.)) x 55 mkw.). „*Właśnie dlatego ustawodawca powinien zastanowić się nad odpowiednią nowelizacją ustawy o podatkach i opłatach lokalnych*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl)