Czy budowle należące do spółdzielni mieszkaniowych podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

Opodatkowanie budowli należących do spółdzielni mieszkaniowych od lat budzi liczne wątpliwości. W praktyce spory koncentrują się wokół pytania, czy budowle takie jak drogi osiedlowe, chodniki czy parkingi powinny być uznawane za budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a w konsekwencji podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na zasadach właściwych dla takich obiektów.

Skąd się biorą wątpliwości?

Spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą działalność polegającą na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich członków i mieszkańców. Jednocześnie wiele z nich wykonuje również działalność o charakterze gospodarczym, np. wynajmuje lokale użytkowe, miejsca reklamowe czy inne obiekty pod działalność komercyjną.

W praktyce organy podatkowe niejednokrotnie (choć nie zawsze) prezentują szerokie rozumienie pojęcia budowli związanych z działalnością gospodarczą. W konsekwencji zdarza się, że za związane z działalnością gospodarczą uznawane są również elementy infrastruktury osiedlowej służące przede wszystkim mieszkańcom. Organy argumentują przy tym, że spółdzielnia prowadzi również działalność komercyjną i posiada lokale użytkowe.

Co wynika z orzecznictwa?

Istotne znaczenie dla spółdzielni mieszkaniowych ma wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 listopada 2023 r. (sygn. III FSK 3293/21). NSA odrzucił stanowisko organu, według którego każda budowla związana choćby częściowo z działalnością gospodarczą powinna być opodatkowana w całości.

Sąd zwrócił uwagę, że można wyobrazić sobie sytuację, w której w budynku spółdzielni obejmującym wyłącznie lokale mieszkalne, jeden z mieszkańców wykorzystuje część swojego lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej, np. biura. Sama ta okoliczność nie powinna jednak prowadzić do uznania, że wszystkie budowle zlokalizowane na danej nieruchomości, w tym chodniki, parkingi czy drogi dojazdowe służące również temu lokalowi, automatycznie stają się budowlami związanymi z działalnością gospodarczą i podlegają opodatkowaniu.

NSA wykluczył również możliwość opodatkowania budowli jedynie w części odpowiadającej wykorzystaniu nieruchomości na cele komercyjne. W ocenie Sądu taki sposób rozliczenia nie znajduje oparcia w przepisach ustawy, a ustalenie właściwej proporcji opodatkowania byłoby w wielu przypadkach znacznie utrudnione lub wręcz niemożliwe. **Oznacza to, że przepisy nie pozwalają na opodatkowanie jedynie procentowo określonej części budowli.**

Kiedy budowla może podlegać opodatkowaniu?

Nie oznacza to jednak, że budowle należące do spółdzielni mieszkaniowej nigdy nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Jeżeli dana budowla służy wyłącznie działalności komercyjnej (np. obsłudze lokali użytkowych), istnieją argumenty przemawiające za uznaniem jej za budowlę podlegającą opodatkowaniu na zasadach właściwych dla działalności gospodarczej.

Ocena powinna być więc dokonywana indywidualnie dla każdego obiektu z uwzględnieniem jego rzeczywistej funkcji oraz sposobu wykorzystywania.

Czy parkingi osiedlowe podlegają opodatkowaniu?

Szczególne wątpliwości budzi **opodatkowanie parkingów znajdujących się na terenach spółdzielni mieszkaniowych.**

W praktyce kluczowe znaczenie ma sposób wykorzystywania parkingu. Jeżeli miejsca postojowe znajdują się na terenie osiedla i służą przede wszystkim mieszkańcom budynków mieszkalnych, trudno uznać, że ich podstawową funkcją jest obsługa działalności gospodarczej. W takim przypadku **parking pełni funkcję pomocniczą wobec budynków mieszkalnych.** Na taką ocenę nie musi wpływać również fakt pobierania od mieszkańców opłat za korzystanie z miejsc postojowych (tak w wyroku WSA w Opolu z 21 lutego 2025 r., sygn. I SA/Op 1074/24).

Odmiennie może zostać oceniony parking **wykorzystywany komercyjnie, np. udostępniany odpłatnie osobom trzecim w celu osiągnięcia zysku lub przeznaczony przede wszystkim do obsługi lokali użytkowych.** W takich przypadkach organy mogą argumentować, że istnieje bezpośredni związek budowli z działalnością gospodarczą, co uzasadnia jej opodatkowanie.

Komentarz ABC Tax

Choć w ostatnich latach można zaobserwować **korzystny dla spółdzielni mieszkaniowych kierunek orzecznictwa sądów administracyjnych,** w praktyce nadal dochodzi do sporów z organami podatkowymi dotyczących opodatkowania infrastruktury osiedlowej. Kluczowe znaczenie ma prawidłowe wykazanie, że **dana budowla służy realizacji funkcji mieszkaniowej i zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, a nie działalności gospodarczej.**

W związku ze zmianami przepisów dotyczących podatku od nieruchomości oraz utrzymującymi się rozbieżnościami interpretacyjnymi **warto zweryfikować sposób opodatkowania poszczególnych budowli.** W praktyce może się okazać, że część obiektów służących gospodarce zasobami mieszkaniowymi została zakwalifikowana jako związana z działalnością gospodarczą, mimo że istnieją argumenty przemawiające za odmienną oceną. W takich przypadkach warto przeanalizować historyczne rozliczenia i rozważyć złożenie korekt deklaracji za lata ubiegłe.

Jeżeli są Państwo zainteresowani szczegółowymi informacjami w tym zakresie
lub naszym wsparciem,

ZAPRASZAMY DO KONTAKTU!



Tomasz Napierała
Doradca podatkowy | Partner w ABC Tax
tel. 797 720 901
tnapierala@abctax.com.pl



Elżbieta Skurczak
Radca prawny | Partner w ABC Tax
tel. 533 336 434
eskurczak@abctax.com.pl



Marta Coda
Doradczyni podatkowa

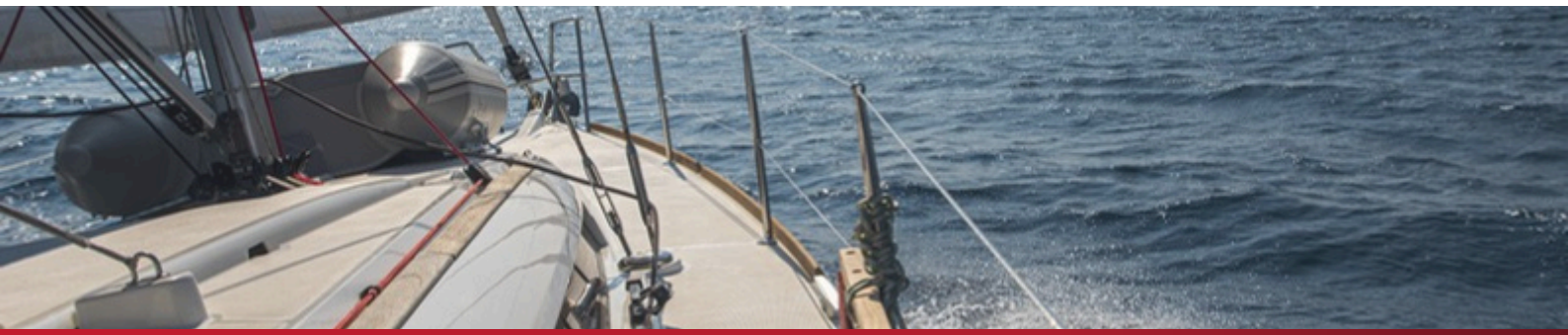
mcoda@abctax.com.pl



Weronika Sydow
Starszy konsultant
tel. 796 720 901
wsydow@abctax.com.pl



Aleksandra Ulążka
Konsultant podatkowy
tel. 61 852 58 45
auloazka@abctax.com.pl



ABC Tax Sp. z o.o.
ul. Paderewskiego 6/7
61-770 Poznań

Kontakt
tel. +48 61 852 58 45
biuro@abctax.com.pl