Dochody spółdzielni mieszkaniowej z najmu a zwolnienie z CIT

Spółdzielnie mieszkaniowe, poza pobieraniem opłat związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, często uzyskują również przychody z wynajmu części wspólnych budynków, takich jak dachy, elewacje czy lokale. Choć dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą korzystać ze zwolnienia z CIT, pojawiają się wątpliwości czy preferencja ta obejmuje także przychody z najmu powierzchni na rzecz podmiotów komercyjnych.

Zwolnienie z CIT – ustawowa definicja

Spółdzielnie mieszkaniowe nie są zwolnione podmiotowo z CIT. Korzystają jednak ze zwolnienia przedmiotowego z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT:

Wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, *społecznych inicjatyw mieszkaniowych, towarzystw budownictwa społecznego, samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 oraz z 2026 r. poz. 39),* ***uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.***

Z powyższych regulacji wynika, że muszą zostać spełnione łącznie **2 warunki,** aby dochód spółdzielni mieszkaniowej mógł korzystać ze zwolnienia:

- dochody muszą być uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- dochody te muszą być przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych (bez względu na termin wydatkowania – art. 17 ust. 1b ustawy o CIT).

Na podstawie wykładni językowej można przyjąć, że termin „zasoby mieszkaniowe" dotyczy obiektów mieszkalnych, przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje z kolei zarządzanie i dysponowanie zgromadzonym zbiorem rzeczy, służących celom mieszkaniowym lub związanych z zamieszkiwaniem. Jej istota sprowadza się do działań służących prawidłowej eksploatacji tych zasobów i utrzymaniu substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym. W wydawanych interpretacjach indywidualnych Dyrektor KIS wskazuje:

(...) uzasadnione jest rozumienie pojęcia zasoby mieszkaniowe, użytego w art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT, ***nie tylko jako obejmującego lokale mieszkalne, ale również innego rodzaju pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań, jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające jego sprawne funkcjonowanie oraz administrowanie.***

Najem części wspólnych podmiotom komercyjnym – stanowisko organów podatkowych

W ramach swojej działalności spółdzielnie mieszkaniowe zarządzają posiadanymi zasobami mieszkaniowymi, pobierając od mieszkańców opłaty związane z ich eksploatacją i utrzymaniem. Oprócz tego uzyskują przychody z wynajmu wybranych części nieruchomości, w szczególności dachów, elewacji oraz lokali. Wynajem może być dokonywany przykładowo w celu montażu masztu telekomunikacyjnego, czy też zamieszczenia reklamy. Dochody te przeznaczane są na cele związane z funkcjonowaniem spółdzielni, w tym na utrzymanie i modernizację zasobów mieszkaniowych.

W ostatnich latach **organy podatkowe wskazują, że przychód uzyskiwany przez spółdzielnie z najmu części wspólnych na rzecz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą nie może być zaliczony do dochodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.** Podnoszone jest przy tym, że do zadań spółdzielni nie należy wynajmowanie elementów budynku pod realizację potrzeb firm komercyjnych. Wykorzystywanie zasobu mieszkaniowego dla innych celów niż realizacja zadań mieszkaniowych jest inną działalnością gospodarczą niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

W związku z powyższym, organy stoją na stanowisku, że dochód uzyskany z tytułu najmu na rzecz podmiotów komercyjnych należy traktować jako dochód niepochodzący z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a tym samym niekorzystający ze zwolnienia z CIT.

Najnowsze korzystne stanowisko WSA

5 marca 2026 r. WSA w Gliwicach zaprezentował korzystne stanowisko (sygn. I SA/Gl 1212/25, wyrok nieprawomocny), iż pojęcie zasobów mieszkaniowych obejmuje nie tylko lokale mieszkalne, ale również części wspólne budynków, takie jak dachy, elewacje czy lokale, które są funkcjonalnie związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych. Wskazano, że **wynajem tych elementów, nawet podmiotom zewnętrznym, nie wyklucza ich przynależności do zasobów mieszkaniowych.** Dochody z takiego wynajmu, jeśli są przeznaczane na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, korzystają ze zwolnienia podatkowego. Sąd nie podzielił stanowiska organu, zgodnie z którym zwolnienie powinno obejmować wyłącznie dochody z wynajmu na rzecz mieszkańców.

WSA zaznaczył, że tożsame stanowisko znajduje potwierdzenie m.in. w wyrokach NSA z 20 sierpnia 2025 r. (sygn. II FSK 16/23) oraz z 1 czerwca 2023 r. (sygn. II FSK 56/23) dot. wspólnot mieszkaniowych.

Wskazać należy, że w orzecznictwie występuje również przeciwna linia, zgodnie z którą najem na rzecz podmiotów zewnętrznych prowadzących działalność gospodarczą nie realizuje celu mieszkaniowego spółdzielni i dlatego nie mieści się w pojęciu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Komentarz ABC Tax

Mimo pojawiających się korzystnych wyroków sądów administracyjnych, organy podatkowe nadal prezentują restrykcyjne podejście do zwolnienia z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT. Takie stanowisko znajduje odzwierciedlenie zarówno w interpretacjach indywidualnych, jak i w aktualnych wyjaśnieniach Krajowej Informacji Skarbowej, zgodnie z którymi przykładowo przychody z najmu elewacji budynku pod reklamy nie są uznawane za przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W związku z utrzymującymi się rozbieżnościami w tym zakresie spółdzielnie mieszkaniowe uzyskujące dochody z najmu części wspólnych budynków powinny rozważyć wystąpienie o interpretację indywidualną. Pozwoli to ograniczyć ryzyko podatkowe i potwierdzić prawidłowość przyjętego sposobu rozliczeń.

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