

Podatek dla nieruchomości komercyjnych? - Ile wynosi, jak obliczyć



Podatek od nieruchomości komercyjnych może być istotnym obciążeniem dla przedsiębiorców posiadających lokale użytkowe, biura, magazyny czy hale produkcyjne. W zależności od rodzaju nieruchomości oraz jej powierzchni, kwota podatku może znacząco wpływać na finanse firmy. Ale... jak bardzo?

W 2025 roku stawka maksymalna dla budynków związanych z działalnością gospodarczą wynosi 34,00 zł za 1 m², co stanowi wzrost o ok. 15% w porównaniu do roku poprzedniego. Dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej stawka ta wynosi 1,38 zł za 1 m². W przypadku budynków wynajmowanych lub dzierżawionych, obowiązuje dodatkowy podatek od przychodów z nieruchomości, liczony od wartości początkowej budynków. Wynosi on 0,035% miesięcznie od nadwyżki ponad 10 mln zł wartości łącznej wszystkich budynków danego podatnika.

Czym są nieruchomości komercyjne i jak są opodatkowane?

Nieruchomości komercyjne to obiekty wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, takie jak lokale usługowe, handlowe, biurowe czy przemysłowe. Mogą to być również nieruchomości wynajmowane na cele komercyjne. Ich opodatkowanie odbywa się na podstawie przepisów o podatku od nieruchomości oraz, w niektórych przypadkach, podatku minimalnego od przychodów z budynków.

Od 2019 roku przepisy te dotyczą wszystkich budynków stanowiących środki trwałe, które są przedmiotem najmu, dzierżawy lub leasingu. W takich przypadkach podatek ma charakter majątkowy, a jego wysokość zależy od wartości nieruchomości, a nie od dochodu z jej wynajmu.



Jakie stawki podatku obowiązują dla nieruchomości komercyjnych w 2025 roku?

W 2025 roku maksymalne stawki podatku od nieruchomości komercyjnych przedstawiają się następująco:

- 34,00 zł/m² dla budynków związanych z działalnością gospodarczą,
- 1,38 zł/m² dla gruntów wykorzystywanych na cele komercyjne,
- 1,19 zł/m² dla budynków mieszkalnych.

Stawki te mogą być zaniżone przez gminy w lokalnych uchwałach podatkowych, jednak nie mogą ich przekroczyć. Podatnicy posiadający budynki o łącznej wartości przekraczającej 10 mln zł muszą uiszczać minimalny podatek od przychodów z nieruchomości w wysokości 0,035% miesięcznie.

Podatek od nieruchomości komercyjnych - co obejmuje powierzchnia użytkowa?

Powierzchnia użytkowa, będąca podstawą opodatkowania, to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku przeznaczonych do użytkowania, liczona po wewnętrznej długości ścian. Uwzględnia się wszystkie kondygnacje, łącznie z piwnicami i poddaszem, o ile są wykorzystywane. Nie uwzględnia się natomiast klatek schodowych czy szybów wind.

W przypadku budynków komercyjnych, powierzchnia użytkowa ma kluczowe znaczenie przy ustalaniu wysokości zobowiązania podatkowego. Zasady opodatkowania wskazują, że im większa powierzchnia przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej lub oddana do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, tym wyższy będzie podatek. Warto pamiętać, że w przypadku współwłasności podatek od przychodów z budynków naliczany jest proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej oddanej do używania w całkowitej powierzchni użytkowej danego obiektu.

Właściwe określenie tej powierzchni jest również istotne dla celów obliczania podatku minimalnego. Podstawę opodatkowania stanowi bowiem wartość początkowa budynku ustalona na pierwszy dzień każdego miesiąca, która wynika z prowadzonej ewidencji księgowej. Dlatego precyzyjna dokumentacja oraz znajomość dokładnych danych technicznych nieruchomości to podstawa prawidłowego wyliczenia należnych opłat.

Czy istnieją ulgi podatkowe dla nieruchomości komercyjnych?

W niektórych przypadkach możliwe jest skorzystanie z ulg podatkowych. Dotyczą one m.in. nieruchomości położonych w specjalnych strefach ekonomicznych, budynków wykorzystywanych na cele ochrony zdrowia lub kultury, a także nowych inwestycji wspieranych przez lokalne samorządy. Warto też zweryfikować możliwość zastosowania zwolnień przewidzianych w programach rządowych i samorządowych.



Co wpływa na wysokość podatku od nieruchomości komercyjnych?

Na ostateczną kwotę podatku wpływa kilka czynników:

- powierzchnia użytkowa budynku,
- lokalizacja nieruchomości (stawki ustalane przez gminy),
- forma wykorzystania nieruchomości (czy jest wynajmowana, czy wykorzystywana we własnej działalności),
- wartość początkowa budynków (dla podatku minimalnego),
- powiązania kapitałowe i współwłasność (podlegają przepisom o proporcjonalnym opodatkowaniu).

Podatek od nieruchomości komercyjnych - jakie dokumenty są potrzebne do obliczeń?

Aby obliczyć podatek od nieruchomości komercyjnych, właściciel powinien posiadać dokumentację techniczną nieruchomości, która zawiera informacje o całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku. W przypadku budynków wynajmowanych, dzierżawionych lub użytkowanych na podstawie innej umowy o podobnym charakterze, podstawę opodatkowania stanowi wartość początkowa środka trwałego ustalona na pierwszy dzień każdego miesiąca. Dane te powinny wynikać z prowadzonej ewidencji księgowej. W przypadku współwłasności lub udziałów, podstawę opodatkowania ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej oddanej do używania w całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

Jakie zmiany w podatkach dla nieruchomości komercyjnych wprowadzono w 2025 roku?

Od 2025 roku rozszerzono katalog budynków objętych opodatkowaniem minimalnym - obecnie przepisy obejmują nie tylko obiekty handlowo-usługowe, ale również wszystkie budynki stanowiące środki trwałe oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze. Kluczową zmianą jest także zmodyfikowana metoda obliczania podstawy opodatkowania za każdy miesiąc. Od teraz nie odnosi się ona do poszczególnych budynków z osobna, lecz do sumy przychodów z całej grupy budynków należących do podatnika lub grupy kapitałowej. Wartość początkowa ustalana jest na pierwszy dzień każdego miesiąca i uwzględnia wszystkie budynki objęte użytkowaniem.

Podatek od nieruchomości komercyjnych a działalność gospodarcza - jakie są zasady?

W przypadku gdy budynek został oddany do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, podlega opodatkowaniu również podatkiem minimalnym. Dotyczy to zarówno osób fizycznych, jak i sytuacji, gdy właścicielem nieruchomości jest osoba prawna. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wpłacają zaliczki na podatek kwartalnie, natomiast osoby prawne regulują podatek miesięcznie. CIT, czyli podatek dochodowy od osób prawnych, może być pomniejszony o podatek minimalny, o ile suma zaliczek jest wyższa niż

należy podatek od nieruchomości. W przeciwnym wypadku podatek należy uiścić w pełnej wysokości.

Jakie są konsekwencje niepłacenia podatku od nieruchomości komercyjnych?

Nieuregulowanie podatku od nieruchomości komercyjnych może skutkować poważnymi konsekwencjami. W pierwszej kolejności naliczane są odsetki za zwłokę, a w dalszym etapie może zostać wszczęta egzekucja administracyjna. Co więcej, w przypadku podatników korzystających z pomniejszania CIT o podatek minimalny, zwrot nadpłaty może być poprzedzony szczegółową kontrolą urzędu skarbowego. Organ podatkowy ma prawo zweryfikować, czy przychody z najmu lub dzierżawy nie zostały sztucznie zaniżone. Jeżeli stwierdzone zostaną nieprawidłowości, podatnik może zostać obciążony dodatkowymi zobowiązaniami.



+48 530 855 003

www.mikulski-nieruchomosci.pl

