



Krótko o najmie krótkoterminowym

2024-04-08

W związku z pojawiającymi się w przestrzeni medialnej informacjami, iż działalność w zakresie najmu krótkoterminowego nie przysparza przychodów dla miasta, niniejszym przedstawiamy informacje nt. skutków finansowych jej prowadzenia.

Najem krótkoterminowy może być prowadzony w ramach działalności gospodarczej, w przypadku Krakowa ta forma działalności jest przeważająca. Działalność gospodarcza generuje obowiązki podatkowe takie, jakie ciążą na każdym przedsiębiorcy i które zasilają pośrednio budżet miasta poprzez PIT, CIT. Dodatkowo, bezpośrednio do budżetu miasta wpływa podatek od nieruchomości. Nieruchomość zajęta pod działalność gospodarczą i przeznaczona na najem krótkoterminowy opodatkowana jest w 2024 r. stawką w wysokości 33,10 zł/m², natomiast na cele mieszkalne stawka ta wynosi 1,15 zł/m². Dochody Krakowa z tytułu podatku od nieruchomości zajętych na działalność gospodarczą w postaci najmu krótkoterminowego są zatem znaczne.

Jak wynika z danych, będących w dyspozycji Urzędu Miasta Krakowa, kwota podatku od nieruchomości, która wpłynęła za rok 2023 do budżetu miasta to 706 581 314,66 zł. w tym ujęty jest podatek pobrany od podmiotów, które prowadzą najem krótkoterminowy – na dzień 12 lutego 2024 r. w ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie, niebędących obiektami hotelarskimi oraz pól biwakowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków ujętych jest 2218 obiektów.

W przypadku gdy nie wszyscy przedsiębiorcy działający w obszarze najmu krótkoterminowego przestrzegają obowiązujących przepisów, służby miejskie (Wydział ds. Turystyki i Wydział Podatków i Opłat) podejmują działania informacyjne oraz związane z ustaleniem właściwej stawki opodatkowania podatkiem od nieruchomości, tj. należnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. W wyniku podjętych działań, zostały naliczone dodatkowe zobowiązania w zakresie podatku od nieruchomości za 2023 rok – na kwotę ponad 500 tys. powiększając dochody miasta. Rokrocznie do budżetu miasta wpływa zatem dodatkowa kwota od podmiotów, u których ujawniane są nieprawidłowości. Podkreślić należy, że jest to dodatkowa kwota, która nie obejmuje podatku regularnie wpłacanego przez podatników działających w tym obszarze.

Dla przypomnienia, zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, podatnik powinien powiadomić organ podatkowy o zmianach, które mają wpływ na wysokość podatku w terminie 14 dni od takiego zdarzenia. W takim przypadku, wymagane jest złożenie odpowiedniej informacji/deklaracji.

Najem krótkoterminowy obecny jest praktycznie we wszystkich miastach europejskich, w różnej skali i nasileniu. To zjawisko wielopłaszczyznowe i które ma bezpośredni wpływ na funkcjonowanie gospodarki miasta. Powiązane ono jest z wieloma obszarami m.in. turystyką będącą dziedziną gospodarki, która generuje dodatkowe przychody związane z pobytem turystów i korzystaniem przez nich chociażby z gastronomii, obiektów kulturalnych, uczestnictwa w festiwalach, kongresach etc.

Warto nadmienić, że obecnie obowiązujące przepisy krajowe nie regulują bezpośrednio tego



**Magiczny
Kraków**

zjawiska, aczkolwiek Kraków od lat zabiega o jego unormowanie i włączył się w prace Sojuszu Miast Europejskich zrzeszającego miasta europejskie m.in. Amsterdam, Berlin, Barcelonę, Paryż, Berlin, Wiedeń itd. W wyniku tej współpracy, Komisja Europejska podjęła prace nad stworzeniem ram prawnych niezbędnych dla regulacji tego zjawiska. Ostateczne ich przyjęcie przez Parlament Europejski planowane jest w pierwszym kwartale tego roku. Regulacje te, dotyczyć będą całej Unii Europejskiej, natomiast na poziomie krajowym powinny zostać wdrożone do dwóch lat od ich zatwierdzenia.

Wydział ds. Turystyki