

Tytuł: **Gazeta Prawna**  
Data: 05-03-2008  
Wydanie: 46  
Częstotliwość: dziennik  
Zasięg: ogólnokrajowa  
Strona: 2

**Firmy mogą zaoszczędzić na podatku od nieruchomości**

## **PODATKI**

### **Podatnik znowu zapłaci**



**KRZYSZTOF  
KOŚLICKI**  
krzysztof.koslicki  
@infor.pl

**M**ówi się, że nieznanomość prawa szkodzi. Trudno polemizować z takim stwierdzeniem. Żle stosując przepisy, narażamy się na bolesne konsekwencje w postaci wysokich podatków, odsetek czy kar. Niedobrze, jeśli skutki takie powstają nie z niewiedzy, ale przez nieprecyzyjne przepisy. Jest tak przy podatku od nieruchomości, gdzie prawidłowe określenie należnej daniny jest niezwykle trudne. W rezultacie przedsiębiorcy płacą go w zawyżonej wysokości. Organy podatkowe nie kwapią się do pomocy. Nikt nie eliminuje ani nie próbuje nawet wyjaśnić niedookreślonych pojęć zawartych w przepisach. Linia orzecnicza także nie jest jednolita. A podatnik? Ten, jak zwykle, może liczyć tylko na siebie. ■ **strona 10**

# Firmy mogą zaoszczędzić na podatku od nieruchomości

- Przedsiębiorcy nie zawsze potrafią właściwie obliczyć, jaki podatek od nieruchomości powinni zapłacić
- Nadpłata wynosi niekiedy nawet 30 proc., gdyż źle obliczają powierzchnię podlegającą opodatkowaniu
- Aby uniknąć błędów, przedsiębiorcy powinni monitorować swój majątek i planować wydatki

EWA MATYSZEWSKA

ewa.matyszewska@infor.pl

**S**redni poziom oszczędności uzyskanych przez firmy z tytułu podatków i opłat od nieruchomości może wynieść 30 proc. rocznej kwoty przeliczonej na ten cel. Powodem występujących nadpłat w zakresie podatku od nieruchomości są: błędy w pomiarze powierzchni nieruchomości, zastosowanie niewłaściwej stawki podatkowej lub brak stałego

zycznie planować wydatki z tego tytułu.

#### ...potem weryfikacja...

Z badań przeprowadzonych u przedsiębiorców wynika, że coraz więcej osób zarządzających przedsiębiorstwami przekonuje się, jak duży potencjał oszczędności kryje się w tzw. kosztach niestrategicznych, czyli wydatkach i opłatach, które nie są związane w sposób bezpośredni z podstawowym profilem prowadzonej działalności. Zalicza się do nich podatek od nieruchomości, ale też koszty telekomunikacyjne, opłaty środowiskowe, koszty opakowań czy też wydatki związane z flotami samochodowymi. Dokładne ich rozplanowanie i zoptymalizowanie przynosi korzyści zarówno finansowe, jak i niematerialne, np. możliwość skupienia się na swoim podstawowym przedmiocie działalności.

Obciążenia z tytułu podatków i opłat od nieruchomości to tylko jeden z elementów składowych pozycji kosztowej w rachunku zysków i strat. Z uwagi na złożoność obowiązujących przepisów prawnych oraz czasochłonność, przedsiębiorcy nie poświęcają wiele

uwagi dokładnej weryfikacji tych opłat, zwłaszcza jeśli są to przedsiębiorcy z dużym majątkiem, rozproszonym na terenie całego kraju. Dopiero po głębszej analizie okazuje się, że podatki naliczone są według niewłaściwych stawek albo od nieruchomości, która od dawna do firmy nie należy.

#### ...przyniosą oszczędności

Monitorowanie takich kosztów jest szczególnie utrudnione, kiedy majątek przedsiębiorcy jest rozproszony na terenie całego kraju. Jeśli w dodatku występują problemy z przepływem informacji, częstym przypadkiem staje się od prowadzenie podatku od nieruchomości, która od dawna do firmy nie należy. Ponadto wnikliwa i prawidłowa analiza podstawy podatku od nieruchomości to też pewność od prowadzenia go w odpowiedniej wysokości.

Optymalizacja podatku od nieruchomości jest skomplikowana, ale możliwa. Wymaga pełnej i aktualnej wiedzy, tj. śledzenia zmian w przepisach prawa i w orzecznictwie, jak również wiedzy technicznej. Te elementy są niezbędne, aby uzyskać oszczędności we

## OPODATKOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Co należy zmienić

### TAK JEST

- Uzależnienie opodatkowania budynków od powierzchni użytkowej
- Funkcjonowanie pojęć niedookreślonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych
- Sprzeczność interpretacyjna w orzecznictwie organów podatkowych
- Przedłużanie procedur administracyjnych przez organ podatkowy (nieograniczona możliwość przedłużania terminu załatwienia sprawy)

### TAK POWINNO BYĆ

- Uzależnienie opodatkowania budynków od ich wartości
- Eliminacja lub doprecyzowanie pojęć niedookreślonych, np. pojęcia budowli
- Doksztalcenie pracowników organów podatkowych z uwzględnieniem istniejących interpretacji przepisów
- Ustawowe ograniczenie możliwości przedłużania postępowania podatkowego

wszystkich kategoriach opodatkowania podatkiem od nieruchomości, czyli gruntach, budynkach oraz budowliach. Sukces jednak zależy przede wszystkim od prawidłowego współdziałania wszystkich osób z działów podatkowo-księgowych oraz działów technicznych w przedsiębiorstwach. ■

KOMENTARZ strona 2

monitoringu zmian na liście opodatkowanych nieruchomości stanowiących majątek przedsiębiorców.

#### Optymalizacja na początek...

Jak wynika z doświadczeń Alma Consulting Group Polska, ponad 40 proc. przedsiębiorstw wykazuje potencjał oszczędności z tytułu podatku od nieruchomości (analiza przeprowadzona na próbie 200 podmiotów z całej Polski w latach 2005–2007). Średni poziom tych oszczędności wyniósł 150 tys. zł.

Z kolei najwyższy uzyskany poziom oszczędności z tego tytułu dla jednego przedsiębiorstwa wyniósł 1,8 mln zł. To oznacza, że każde przedsiębiorstwo powinno dokładnie analizować podstawę opodatkowania.

Dzięki takiej analizie firmy będą mogły również precy-

## OPINIE EKSPERTÓW ALMA CONSULTING GROUP POLSKA



### MAŁGORZATA SYPNICKA

dyrektor działu nieruchomości

Nieprecyzyjność oraz niejasność przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz konieczność odwoływania się posiłkowo do przepisów spoza prawa podatkowego, np. do prawa budowlanego, poważnie utrudnia ustalenie prawidłowej podstawy opodatkowania.

Problemy z obliczaniem powierzchni użytkowej budynku związane są także ze złożoną metodologią wykonywania pomiarów architektonicznych. Przeprowadzenie prawidłowych pomiarów wymaga odpowiednio przeszkolonych służb technicznych, a także sprzętu oraz czasu.

Kolejną kwestią są sprzeczności w orzecznictwie organów podatkowych, które dodatkowo utrudniają przedsiębiorcy zdobycie pełnej wiedzy na temat podatku od nieruchomości.



### IZABELA JASZCZOŁT

menedżer działu badań i rozwoju

Odzyskanie nadpłaconego podatku od nieruchomości jest możliwe. Aby właściwy organ podatkowy (wójt gminy/burmistrz lub prezydent miasta) mógł stwierdzić nadpłatę, przedsiębiorca musi złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty wraz z korektą deklaracji oraz z dowodami potwierdzającymi istnienie nadpłaty. Takim dowodem może być np. inwentaryzacja architektoniczna. Warto tu zwrócić uwagę na dwie sprawy, które powinny zachęcić do odzyskiwania nadpłaconych podatków. Przedsiębiorstwo ma prawo do złożenia wniosku o stwierdzenie nadpłaty w ciągu pięciu lat od dnia złożenia deklaracji (ma zatem możliwość odzyskiwania ewentualnej nadpłaty za pięć lat wstecz). W razie decyzji negatywnej przedsiębiorstwo może odwołać się od niej w terminie 14 dni od jej otrzymania do organu II instancji (samorządowe kolegium odwoławcze), a po wyczerpaniu trybu instancyjnego może złożyć w ciągu 30 dni skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego.