

Tytuł: **Gazeta Prawna Tygodnik  
Podatkowy**  
Data: 31-03-2008  
Wydanie: 63  
Częstotliwość: dodatek tygodniowy  
Zasięg: ogólnokrajowa  
Strona: 13

**Jak opodatkować nieruchomości prowadzących działalność gospodarczą**

# Jak opodatkować nieruchomości prowadzących działalność gospodarczą

odpowiada Izabela Jaszczolt – menedżer działu badań i rozwoju Alma Consulting Group Polska

**ZADAJ PYTANIE EKSPERTOWI** Jak prawidłowo obliczyć podatek od nieruchomości

## 1 Kto jest zobowiązany do płacenia podatku od nieruchomości oraz co stanowi podstawę opodatkowania w przypadku działalności gospodarczej?

Stosownie do przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2003 r., podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami, posiadaczami samodzielnymi nieruchomości (lub obiektów budowlanych) lub użytkownikami wieczystymi gruntów. Posiadacze samodzielnymi nieruchomości to także podmioty, które faktycznie władają nią jak właściciel. Z kolei w przypadku nieruchomości stanowiącej współwłasność obowiązkiem podatkowy obciąża solidarnie wszystkich współwłaścicieli.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają: grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podstawą opodatkowania gruntów jest ich powierzchnia, zaś budynków lub ich części – ich powierzchnia użytkowa. W przypadku budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej podstawą opodatkowania jest ich wartość początkowa, natomiast w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego opisu amortyzacyjnego.

## 2 Czy grunt i nieruchomość, która się na nim znajduje, są opodatkowane podatkiem od nieruchomości odrębnie, czy należy stosować jedną stawkę?

Podatek od nieruchomości płaci się osobno za grunt i osobno za budynki i budowle na nim posadowione. Każdego roku rada gminy w drodze uchwały ustala stawki obowiązujące w danej gminie. Są one różne dla poszczególnych kategorii: grunty, budynki i budowle. Dodatkowo, w ramach jednej kategorii, np. budynki, stosuje się różne stawki w zależności od celu, w jakim dana nieruchomość lub jej część jest wykorzystywana. Dla przykładu inną stawkę stosuje się dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (maksymalnie 19,01 zł/1 mkw. powierzchni użytkowej), inną dla budynków mieszkalnych (maksymalnie 0,59 zł/1 mkw. powierzchni użytkowej) itd.

Górna granica stawek wynika wprost z przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

## 3 Co wpływa na wysokość podatku w przypadku nieruchomości zajętej na działalność gospodarczą. Jeśli działalność taka jest prowadzona jedynie na części terenu lub na części gruntu, to czy należy zapłacić podatek od części wykorzystywanej do działalności gospodarczej, czy od całej powierzchni?

Według ustawy o podatkach i opłatach lokalnych decydującą jest kategoria, do której należy dany przedmiot opodatkowania, oraz stawka przewidziana w danej gminie. Jeśli grunt jest tylko w części zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, to należy uiszczyć podatek od całości gruntu według stawki właściwej dla kategorii grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, chyba że dany grunt przynależy do innej kategorii (np. grunty pozostałe).

Kolejnym czynnikiem wpływającym na wysokość podatku od nieruchomości jest powierzchnia danej nieruchomości. W odniesieniu do budynków i gruntów – stawka podatku jest określona dla mkw. powierzchni (uwaga: dla budynków jest to powierzchnia użytkowa). Obecnie stawka ta wynosi maksymalnie 0,71 zł/mkw. w przypadku gruntów oraz maksymalnie 19,01 zł/mkw. w przypad-

ku budynków. Przedsiębiorca będzie zatem musiał opodatkować grunty i budynki według ww. stawek.

Niższe stawki, zarówno dla gruntów jak i budynków, można zastosować w przypadku spełnienia ustawowych uwarunkowań oraz przeznaczenia danej nieruchomości.

Przedsiębiorca powinien zapłacić podatek od należących do niego budynków. Natomiast wystąpienie przesłanek pozwalających zakwalifikować budynki do właściwej kategorii wpływa na różnicowanie stawek podatku.

Budowle opodatkujemy od wartości początkowej według stawki procentowej (2 proc.).

Warto podkreślić rolę rady gminy/rady miasta, która może w drodze uchwały wprowadzić inne stawki podatkowe. Po pierwsze, może ustalić niższe od maksymalnych stawki podatku od nieruchomości, a po drugie – wprowadzić dodatkowe zwolnienia przedmiotowe dla budynków i gruntów zajętych na określone rodzaje działalności.

## 4 Kiedy przedsiębiorca jest zobowiązany do płacenia podatku od nieruchomości, a kiedy podatku leśnego lub rolnego. Jeśli na działce wykorzystywanej do działalności gospodarczej stoi nieruchomość wykorzystywana do działalności gospodarczej, a połowę terenu stanowi las, to jaki podatek należy zapłacić od nieruchomości?

Odpowiedź na to pytanie zależy od tego, jaki rodzaj gruntu posiada przedsiębiorca. Dopiero po określeniu rodzaju gruntu, a także – co istotne – sposobu jego użytkowania, można zaliczyć grunt do właściwych kategorii opodatkowania, jak również ustalić, jaki podatek jest właściwy.

Posiadanie przez przedsiębiorcę gruntów, budynków i budowli będzie wskazywało, że powinien on uiszczyć podatek od nieruchomości, co jest związane z domniemanym przeznaczeniem tych nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej.

W odniesieniu do podatku rolnego kwestię tę reguluje art. 1 ustawy o podatku rolnym. Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.

Jeśli chodzi o podatek leśny, to podlegają mu określone w ustawie lasy, z wyjątkiem lasów zajętych na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna.

W obu przypadkach decyduje przeznaczenie gruntów. Jeśli są to grunty należące do przedsiębiorcy i wykorzystywane przez niego do prowadzenia działalności gospodarczej, to niezależnie od zakwalifikowania gruntu w ewidencji gruntów i budynków będą one podlegały podatkowi od nieruchomości. Zobrazujmy to przykładem: przedsiębiorca produkujący krzesła artystyczne zakupił grunt zakwalifikowany w ewidencji gruntów i budynków jako grunt leśny. Następnie wyciął drzewa a uzyskany w ten sposób plac postanowił wykorzystać do postawienia budynku wyrobu materiałów gotowych. W tej sytuacji mimo kwalifikacji gruntu jako grunt leśny będzie musiał opodatkować grunt jako związany z prowadzeniem działalności go-

spodarczej. Należy dodać, że przedsiębiorca powinien przed budową doprowadzić do zmian w ewidencji gruntów i budynków, uwzględniając nowy stan faktyczny.

Kluczowe w ustawach o podatku rolnym oraz o podatku leśnym jest wprowadzenie wyłączenia obowiązku podatkowego w przypadku zajęcia gruntów na prowadzenie działalności gospodarczej. Zachowana zostaje spójność systemu podatkowego, a jednocześnie pozostaje utrzymane podstawowe związanie podatku od nieruchomości z prowadzeniem działalności gospodarczej.

## 5 Jak należy klasyfikować poszczególne rodzaje gruntów. Co decyduje o tym, czy dany grunt jest lasem, gruntem rolnym lub gruntem podlegającym podatkowi od nieruchomości?

Z punktu widzenia podatku od nieruchomości istotna jest nie tyle kwalifikacja danego gruntu, co jego przeznaczenie. Jeżeli jest on zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność gospodarcza rolna lub leśna, będzie podlegał podatkowi od nieruchomości. Na podstawie ewidencji gruntów i budynków możemy natomiast określić, czy dany grunt jest lasem czy gruntem rolnym.

Przynależność do jednej z grup pozwoli określić, do jakiej kategorii zakwalifikować dany grunt. Jednakże jego wykorzystanie do prowadzenia działalności gospodarczej ma charakter nadrzędny i powoduje opodatkowanie podatkiem od nieruchomości.

## 6 Kto powinien zapłacić podatek od nieruchomości w przypadku, gdy wynajmowany grunt przez firmę ma kilku posiadaczy?

Jeśli przedsiębiorstwo ma na przykład umowę najmu dotyczącą gruntu, który jest współwłasnością kilku podmiotów, to obowiązek podatkowy ciąży na współwłaścicielach nieruchomości.

Zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach. Oznacza to, że każdy ze współwłaścicieli zobowiązany jest do uiszczenia podatku, a uregulowanie go w pełnej wysokości wobec organu podatkowego przez któregośkolwiek z współwłaścicieli zwalnia z niego pozostałych. Natomiast inni współwłaściciele powinni dokonać rozliczeń co do części własności, jaka im przypada z tym współwłaścicielem, który uiszczył podatek – są to działania wewnętrzne współwłaścicieli, które nie mają wpływu na stosunki z organem podatkowym. ■

## PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2006 r. nr 121, poz. 844 z późn. zm.).
- Ustawa z 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2006 r. nr 136, poz. 969 z późn. zm.).
- Ustawa z 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz.U. z 2002 r. nr 200, poz. 1682 z późn. zm.).

Notował ŁUKASZ ZALEWSKI

## SPROSTOWANIE

W numerze 54 Tygodnika Podatkowego w tekście Czy raje podatkowe warto wykorzystywać w planowaniu podatkowym błędnie podaliśmy, że założenie spółki w raju podatkowym, który nie jest stroną żadnej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, spowoduje, że nie każda płatność dokonana z Polski do takiej jurysdykcji zrodzi opodatkowanie takiego dochodu spółki z raju podatkowego, pobierane u źródła w Polsce w wysokości 19–20 proc., w zależności od tytułu płatności. Oczywiście każda taka płatność zrodzi konieczność opodatkowania takiego dochodu podatkiem u źródła. Za błąd przepaszam.

KRZYSZTOF KOŚCICKI



Izabela Jaszczolt

menedżer działu badań i rozwoju  
Alma Consulting Group Polska