

Tytuł: **Twój Biznes**
Data: 01-04-2008
Wydanie: 2
Częstotliwość: miesięcznik
Zasięg: ogólnokrajowa
Strona: 40

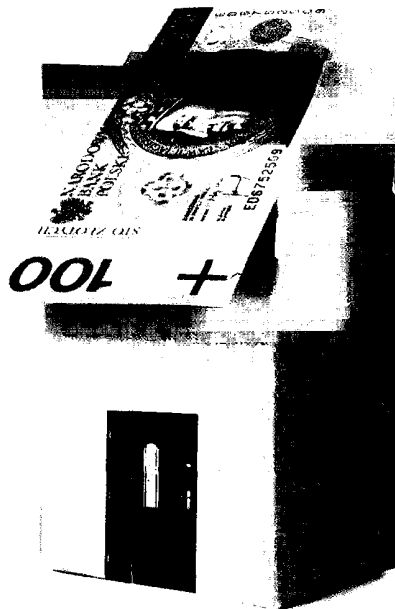
Nadpłacone podatki

Nadpłacone podatki

Co dziesiąta firma w Polsce nadpłaca podatki od nieruchomości. Optymalizacja kosztów daje nawet 30-procentowe oszczędności.

Do najczęstszych przyczyn nadpłaty podatku od nieruchomości zalicza się błędy w pomiarze powierzchni nieruchomości, zastosowanie niewłaściwej stawki podatkowej lub brak stałego monitoringu zmian na liście opodatkowanych nieruchomości stanowiących majątek przedsiębiorstw.

Alma Consulting Group Polska, firma zajmująca się optymalizacją kosztów niestrategicznych, analizowała w latach 2005–2007 podatki i opłaty od nieruchomości u 200 klientów z całego kraju. Kolejnym krokiem była ich optymalizacja. W przedsiębiorstwach, które należały m.in. do sektora produkcyjnego, zwłaszcza FMCG, ale i chemikaliów, wyrobów metalowych czy szeroko rozumianego działu budowlanego i nieruchomości, poziom oszczędności w zakończonych projektach wyniósł średnio 30% dotychczasowych rocznych wydatków na ten



cel. Oznaczało to około 150 tys. zł średnich oszczędności. Najwyższy, uzyskany z tego tytułu pułap dla jednego przedsiębiorstwa wyniósł 1,8 mln zł.

Przedstawiciele firm konsultingowych przekonują zarządy firm, że potencjał oszczędności w tzw. kosztach niestrategicznych, czyli wydatkach i opłatach, które nie są związane w sposób bezpośredni z podstawowym profilem prowadzonej działalności, jest ogromny. Trzeba tylko przeprowadzić stosowne analizy albo zlecić tę pracę specjalistom.

Obciążenia z tytułu podatków i opłat od nieruchomości to tylko jeden z elementów składowych pozycji kosztowej w rachunku zysków i strat. Ze względu na złożoność obowiązujących przepisów prawnych oraz czasochłonność przedsiębiorstwa nie poświęcają wiele uwagi dokładnej weryfikacji tych opłat, zwłaszcza, jeśli są to firmy z dużym majątkiem, rozproszonym na terenie całego kraju. Po głębszej analizie często widać, że podatki są naliczane według niewłaściwych stawek albo od nieruchomości, które od dawna do danej firmy nie należą.

Podatnik sam deklaruje kwotę rocznego podatku od nieruchomości do 15 stycznia każdego roku. Korzysta przy tym z danych poszczególnych działów spółki, nie weryfikując ich w świetle przepisów podatku od nieruchomości. Przykładem może być spółka z południa Polski, która ubiega się o zwrot kilkudziesięciu tysięcy złotych nadpłaconego podatku. Rzecz dotyczy kwalifikacji ramp samochodowych jako „komunikacji pionowej”. Według oceny rzeczoznawców budowlanych, powołującej się na przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, powierzchnia ta nie podlega opodatkowaniu. Ta sama spółka stara się również o zwrot nadpłaconego podatku z tytułu niestusznego opodatkowania powierzchni dróg wewnętrznych. Według ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym w latach 2004–2006, ustawodawca wyłączył drogi wewnętrzne, tj. drogi znajdujące się na terenie przedsiębiorstwa, z podstawy opodatkowania. Firma oczekuje pozytywnego rozstrzygnięcia, ponieważ Ordynacja podatkowa stanowi, że podatnik może ubiegać się o zwrot nadpłaconego podatku za pięć lat wstecz.

GREG

● Izabela Jaszczot

● Manager Działu Badań i Rozwoju Alma Consulting Group Polska



Nieprawidłowe opodatkowanie podatkiem od nieruchomości, w tym jego nadpłacanie, jest rzeczą powszechną w Polsce. Ze względu na niejasność i złożoność przepisów pojawiają się problemy z ustaleniem prawidłowej podstawy opodatkowania. Według statystyk Alma Consulting Group Polska zjawisko dotyczy 41% średnich i dużych przedsiębiorstw w Polsce, a nadpłacanie podatku o ponad 25% zdarza się raz na 10 przypadków. Do zmniejszenia skali tego zjawiska może przyczynić się z jednej strony poprawa komunikacji między poszczególnymi działami firmy, a zwłaszcza księgowym i technicznym, z drugiej – systematyczne śledzenie zmian prawa w zakresie opodatkowania poszczególnych kategorii nieruchomości.

● Paweł Banasik

● Konsultant w MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy
spółka doradztwa podatkowego



Niepotrzebne nadpłacanie podatku od nieruchomości jest zjawiskiem dość powszechnym. Do najczęstszych przyczyn zaliczyć można błędy w pomiarze powierzchni nieruchomości lub opodatkowanie przez przedsiębiorców obiektów, które z różnych powodów temu podatkowi nie powinny albo mogą nie podlegać. Dobrym przykładem jest sprawa obowiązującego przez trzy lata (między 2004 a 2006 r.) ustawowego wyłączenia spod opodatkowania dróg wewnętrznych. Niewielu przedsiębiorców z tego skorzystało, a był to sposób na spore oszczędności (i wciąż jest pod warunkiem złożenia wniosku o stwierdzenie nadpłaty), ponieważ wysokość podatku wynosi aż 2% wartości początkowej drogi jako

budowli, ustalonej na potrzeby amortyzacji. Zdarza się też, że firmy płacą podatek od obiektów, które nie istnieją albo są niezdatne do użytku, a obliczanie podatku odbywa się tylko na podstawie ewidencji księgowej.