

**dF 9****NIERUCHOMOŚCI****Podatek możemy płacić w dwóch urzędach**

Jak rozliczać podatek od nieruchomości leżącej na terenie dwóch gmin? Trzeba go zapłacić i w jednej, i w drugiej. Mogą to być zupełnie różne kwoty.

14-04-2008, Rzeczpospolita Dobra Firma

# Podatek możemy płacić w dwóch urzędach i według różnych stawek

**OBCIĄŻENIA FIRMY | Jak rozliczać podatek od nieruchomości leżącej na terenie dwóch gmin?**

Trzeba go zapłacić i w jednej, i w drugiej. Mogą to być zupełnie różne kwoty

**IZABELA JASZCZOŁT**

Przedsiębiorcy, którzy muszą odprowadzać podatek od nieruchomości położonej na granicy dwóch gmin, mogą mieć problemy z jego rozliczeniem. Efektem nieprawidłowej interpretacji przepisów może być błędne wyliczenie należności podatkowej, co w najlepszym razie kończy się nadpłatą, a w najgorszym uiszczeniem zbyt niskiego podatku oraz wezwaniem przez gminę do zapłaty. Jakich nieruchomości najczęściej dotyczy ten problem? Są to przede wszystkim obiekty wielkopowierzchniowe, które z racji swoich rozmiarów mogłyby przekroczyć granice gmin (aczkolwiek można sobie wyobrazić, że nawet przez nasz dom przebiega linia podziału gmin). Mogą to być również centra logistyczne, hipermarkety, centra handlowe czy hale wielkopowierzchniowe.

## Komu się należy

Organem podatkowym właściwym w sprawie podatku od nieruchomości jest wójt gminy, burmistrz lub prezydent miasta. Podatek w całości wpływa do budżetu gminy lub miasta. Dlatego też często gminy konkurują ze sobą w przyciążeniu na swój teren przedsiębiorców, np. zwalniając ich z podatku lub zmniejszając jego wysokość.

Jeśli nieruchomość leży na terenie dwóch gmin, podatek od nieruchomości należy się obu, a nie tylko jednej, np. tej, w której położona jest większa część nieruchomości albo tam, gdzie stawka jest niższa. Podatek w takich sytuacjach będzie najprawdopodobniej należyty każdej z gmin w różnej wysokości z uwagi na to, że raczej trudno byłoby dokładnie wybudować nieruchomość, która w równych częściach leżałaby na terenie dwóch gmin. Zatem podatek od nieruchomości należy uiszczać w zależności od procentowej części nieruchomości, która przypada na daną gminę.

## Trzeba obliczyć powierzchnię...

Pierwszą czynnością przy wyliczaniu podatku od nieruchomości jest określenie np. metrów kwadratowych gruntu przypadającego na teren gminy A oraz B. Następnie należy procentowo określić, ile danego gruntu znajduje się na terenie danej gminy, a co za tym idzie ile jej przypada należnego podatku.

## ...określić stawkę...

Podatek od nieruchomości płaci się osobno za grunt i osobno za budynki oraz budowle na nim posadowione. Każdego roku rada gminy w drodze uchwały ustala stawki obowiązujące na swoim terenie. 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 za 1 mkw. powierzchni użytkowej), inną dla budynków mieszkalnych (maksymalnie 0,59 zł za 1 mkw. powierzchni użytkowej).

Górna granica stawek wynika wprost z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W przypadku budowli podatek wyliczamy od ich wartości początkowej według stawki procentowej (2 proc.). Z kolei w przypadku gruntów stawka podatku to maksymalnie 0,71 zł za 1 mkw. Jeśli grunt jest tylko w części zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, to należy uiszczyć podatek od całości według stawki właściwej dla kategorii „grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej” (chyba że przynależy do innej kategorii, np. grunty pozostałe).

## ...i sprawdzić, czy nie przysługuje niższa

Niższe stawki, zarówno dla gruntów jak i budynków, można zastosować w razie spełnienia ustawowych warunków oraz przeznaczenia danej nieruchomości. W przypadku gruntów najczęściej spotykane jest zakwalifikowanie ich do kategorii gruntów pozostałych, natomiast w przypadku budynków – określenie ich jako przeznaczone na inny typ działalności niż prowadzenie działalności gospodarczej. Może to być działalność w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym (są to m.in. budynki magazynowe przystosowane do przechowywania nasion itp.) lub w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych.

## Dwie deklaracje

Istotna jest tu rola rady gminy (rady miasta), która może w drodze uchwały wprowadzić

inne stawki podatkowe. Po pierwsze, może ustalić niższe od maksymalnych stawki podatku od nieruchomości, po drugie – wprowadzić dodatkowe zwolnienia przedmiotowe dla budynków i gruntów zajętych na określone rodzaje działalności. Dlatego też wypełniając deklarację podatkową, powinniśmy zwrócić szczególną uwagę, aby zastosować stawki obowiązujące na terenie naszych gmin. W przeciwnym razie możemy doprowadzić do sytuacji, w której w gminie A podatek nadpłacimy, a w gminie B nie dopłacimy.

Po dokładnym określeniu właściwego procentu i wyliczeniu odpowiednich kwot podatku należy złożyć deklarację podatku od nieruchomości. Ze względu na specyficzne i wyjątkowe położenie naszej nieruchomości musimy złożyć deklarację nie do jednego, ale do dwóch urzędów gminy lub miasta, pamiętając o tym, że deklarujemy tylko odpowiednią część należnego podatku.

## ♦ PRZYKŁAD

Spółka jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 100 mkw. 80 proc. powierzchni (80 mkw.) przypada na gminę A, 20 proc. (20 mkw.) na gminę B. Podatek wyliczy tak:

- 80 mkw. x stawka obowiązująca w gminie A oraz
- 20 mkw. x stawka obowiązująca w gminie B.

## Uwaga kontrola

Bywa, że jedna z gmin, na terenie której leży nasza nieruchomość, sama się zainteresuje, czy do jej budżetu nie powinien wpływać podatek w kwocie wyższej niż dotychczas. Przyczyną takich wątpliwości mogłyby być np. dokonywane przez geodetów pomiary gruntów należących do gminy. Efektem – przeprowadzenie kontroli w celu sprawdzenia prawidłowości deklarowanego podatku, do czego gmina, jako organ podatkowy, ma prawo.

## Odpowiada każdy współwłaściciel

Jeśli grunt jest współwłasnością kilku podmiotów, wówczas obowiązek podatkowy ciąży na współwłaścicielach. 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 on odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posia-

daczach. Oznacza to, że każdy z współwłaścicieli zobowiązany jest do uiszczenia podatku, a uregulowanie go w pełnej wysokości przez któregośkolwiek z nich zwalnia też pozostałych. Natomiast inni współwłaściciele powinni rozliczyć się z tym, który uiszczył podatek. Są to działania wewnętrzne współwłaścicieli, które nie mają wpływu na stosunki z organem podatkowym.

## Można wnioskować o zwrot nadpłaty

Jeśli błędnie wyliczyliśmy należny podatek i w efekcie zapłaciliśmy więcej, niż powinniśmy, mamy możliwość odzyskania nadpłaconej kwoty. Muszą być jednak spełnione dwa warunki. Pierwszy: o zwrot nadpłaty ubiegamy się nie później niż w ciągu pięciu lat od dnia złożenia deklaracji. Drugi: równocześnie z wnioskiem o stwierdzenie nadpłaty podatnicy są zobowiązani złożyć skorygowane zeznanie (tj. deklarację na podatek od nieruchomości). Jeśli zależy nam na jak najszybszym pozytywnym

zakończeniu naszej sprawy, to tak szybko, jak tylko jest to możliwe, powinniśmy przedstawić dowody, które uwiarygodnią nasz wniosek. Oczywiście wyczerpujące opisanie stanu faktycznego i powołanie właściwych przepisów prawa również powinno pozytywnie wpłynąć na szybkość postępowania i korzystny dla nas wynik. Możemy (a nawet powinniśmy) też dostarczyć dodatkowe dowody, np. dokument poświadczający prawidłowy pomiar powierzchni użytkowej, jeśli we wcześniej składanej deklaracji ją zawyżyliśmy.

Jeśli sam podatnik zorientował się, że w jednej gminie podatek zaniżył, a w drugiej gminie zawyżył, powinien skorygować deklarację. Skutkowac to będzie nadpłatą w tej gminie, gdzie podatek zawyżyliśmy. Z kolei podatek nieopłacony będziemy musieli uiszczyć w należytej wysokości.

*Autorka jest menedżerem Działu Badań i Rozwoju w Alma Consulting Group Polska*

## ➔ Ważne przy rozliczeniu

Jeśli mamy nieruchomość na terenie dwóch gmin, musimy pamiętać, że:

- podatek należy się dwóm gminom;
- stawki podatku mogą się w nich różnić;
- w każdej gminie składamy oddzielne deklaracje;
- w każdej deklaracji wpisujemy odpowiednią część podatku należnego.

## ➔ Kto płaci i za co

Podatek od nieruchomości muszą płacić osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki niemające osobowości prawnej, które są m.in. właścicielami, posiadaczami samoistnymi (podmioty faktycznie władające nieruchomością jak właściciel) lub użytkownikami wieczystymi.

Opodatkowaniu podlegają:

- 1) grunty,
- 2) budynki lub ich części,
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podstawą opodatkowania gruntów jest powierzchnia, a budynków lub ich części – 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 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.