

Tytuł:	Gazeta Prawna Tygodnik Podatkowy
Data:	18-05-2009
Wydanie:	95 (2471)
Częstotliwość:	dziennik
Zasięg:	ogólnokrajowy
Strona:	B15

Czy od niewykorzystywanych nieruchomości trzeba płacić podatek

interwencja

Czy od niewykorzystywanych nieruchomości trzeba płacić podatek

Jesteśmy zakładem mleczarskim i posiadamy zlewnie, w których kiedyś skupowano mleko. Obecnie jednak zlewnie nie są wykorzystywane do celów działalności gospodarczej, tylko stoją i niszczeją, a płacimy za nie podatek jak od budynków i gruntów zajętych pod prowadzenie działalności. Czy możemy obniżyć stawkę podatku od nieruchomości? O odpowiedź poprosiliśmy Danutę Kamińską, skarbnika miasta Katowice, oraz Izabelę Jaszczółt, menedżera Działu Badań i Rozwoju w Alma Consulting Group Polska.

SKARBNIK MIASTA KATOWICE ODPOWIEDZIAŁ GP

W świetle obowiązujących przepisów prawa podatkowego, opodatkowaniu podatkiem do nieruchomości stawką jak za działalność gospodarczą podlegają nieruchomości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Za nieruchomości takie, w myśl art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2006 r. nr 121, poz. 844 z późn. zm.), uważa się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów tech-

nicznych. Związanie, o którym mowa w powyższym przepisie, występuje również w przypadkach, gdy przedsiębiorca obecnie nie wykorzystuje nieruchomości do celów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością, jednakże zgodnie z zakresem działalności istnieje potencjalna możliwość takiego jej wykorzystania. W tej sytuacji przejściowe niewykorzystanie przez zakład budynków zlewni nie daje podstawy do ich wyłączenia z kategorii nieruchomości związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, a tym samym zastosowania niższej stawki podatku do nieruchomości.

Podstawę do zastosowania niższej stawki podatku

(jak do pozostałych) może stanowić jedynie sytuacja, kiedy przedmiot opodatkowania (zlewnie) nie są lub nie mogą być wykorzystywane do prowadzonej działalności gospodarczej ze względów technicznych.

Brak możliwości wykorzystania zlewni do prowadzenia działalności gospodarczej winien mieć jednak charakter trwały i być potwierdzony stosowną dokumentacją (ekspertyzą, opinią osoby uprawnionej lub decyzją wydaną przez organy nadzoru). Następnym z tego stanu technicznego budynków winno być ich wyburzenie.

Opodatkowaniu podatkiem do nieruchomości stawką najwyższą podlegają również grunty

przedsiębiorcy jako związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, gdyż również w tym przypadku istotę stanowi sam fakt ich posiadania, a nie faktycznego zajęcia. Wyłączenie gruntów z kategorii związanych z prowadzoną działalnością, tak jak w przypadku budynków, jest możliwe tylko ze względów technicznych (np. w sytuacji chemicznego, radioaktywnego lub bakteriologicznego skażenia gruntu), które uniemożliwiają ich użytkowanie.

Niezależnie do powyższego podatek może wystąpić do organu podatkowego w uzasadnionych przypadkach o ulgę wynikającą z Ordynacji podatkowej.

EKSPERT WYJAŚNIA

Omawiany przypadek dotyczy opodatkowania budynków oraz gruntów należących do przedsiębiorcy, w tym wypadku zakładu mleczarskiego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podlegają budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ich podstawę stanowi powierzchnia użytkowa. Jeśli zaś chodzi o grunty należące do przedsiębiorcy, to są one opodatkowane od powierzchni.

Artykuł 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazuje, że grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b), chyba że przedmiot opodatkowania jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Zgodnie z przepisem oraz przyjętym w orzecznictwie domniemaniem wszystkie budynki, grunty i inne nieruchomości będące w posiadaniu przedsiębiorcy są uznawane jako związane z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej. Zróżnicowanie dotyczy jedynie stawek, jakie można ewentualnie zastosować w stosunku do danej nieruchomości.

Po tym skrótowym opisie sytuacji wnoszę, że nie znajdzie również zastosowania wyłączenie z opodatkowania nieruchomości ze względów technicznych, gdyż wg opisu bardziej chodzi o względy ekonomiczne, tj. przedsiębiorca sam zdecydował nie wykorzystywać tego budynku do prowadzenia działalności.

W przedstawionym przypadku nieistotne zatem będzie, że budynki te obecnie są niewykorzystywane i z dużym prawdopodobieństwem w przyszłości również nie będą, ale liczy się fakt, że przedsiębiorca jest ich właścicielem i może je wykorzystywać. Można przecież przeprowadzić remont tych budynków i wykorzystywać je do działalności, i to niekoniecznie do działalności prowadzonej tam poprzednio, w tym wypadku zlewni mleka. Ustawodawca założył swobodę przedsiębiorcy w ustalaniu przeznaczenia należących do niego budynków.



IZABELA JASZCZOLT
menedżer
Działu Badań
i Rozwoju,
Alma Consulting
Group Polska

Podobnie sprawa wygląda w przypadku gruntu. Grunt należący do przedsiębiorcy również będzie opodatkowany podatkiem od nieruchomości, nawet jeśli stoi na nim budynek, który obecnie nie jest wykorzystywany. Ogólnie ujmując, chodzi o możliwość wykorzystywania danej nieruchomości i wolność gospodarowania oraz zarządzania nieruchomościami przez przedsiębiorcę.

Określenie, czym jest działalność gospodarcza i czym się charakteryzuje, zostało określone w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej, do której odsyła ustawa o podatkach i opłatach lokalnych.

Artykuł 2 ustawy z 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej stanowi, iż działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Jeśli zatem, przedsiębiorca uzna, że dany budynek nie jest mu potrzebny do danej działalności i stwierdzi, że nie wykorzystywał go przez długi czas, obecnie nie chce go wykorzystać w inny sposób i w przyszłości również nie przewiduje dla niego zastosowania, to ewentualnie może zastanowić się nad jego likwidacją. W tym momencie ustaje obowiązek podatkowy, a tym samym poniesienie ciężaru przez przedsiębiorcę.

Jednocześnie – w stosunku do budynku – będzie miał zastosowanie art. 6 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowiący, że obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek.

Natomiast w przypadku gruntu obowiązek podatkowy nie ustaje, co oznacza, że nadal ciężar opodatkowania gruntu będzie leżał po stronie przedsiębiorcy. ■

PODSTAWA PRAWNA

■ Art. 1a ust. 1 pkt 3, art. 2, art. 4 ust. 1 pkt 2, art. 6 ust. 4 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2006 r. nr 121, poz. 844 z późn. zm.).

Opracował ŁUKASZ ZALEWSKI
lukasz.zalewski@infor.pl