

Tytuł:

**Gazeta Prawna
Tygodnik Podatkowy**

Data:

07-09-2009

Wydanie:

174

Częstotliwość:

dziennik

Zasięg:

ogólnokrajowy

Strona:

B10

Co wziąć pod uwagę, rozliczając podatkowo nowy budynek

E K S P E R T W Y J A Ś N I A

Co wziąć pod uwagę, rozliczając podatkowo nowy budynek

Firma zastanawia się nad wybudowaniem nowego budynku. Na co powinna zwrócić uwagę z punktu widzenia optymalizacji podatku od nieruchomości? Jak wykorzystywać budynek, aby obciążenia w podatku od nieruchomości były jak najmniejsze?

Jeśli spółka zastanawia się nad wybudowaniem nowego budynku, to oprócz tego, że ważne będą kształt, wygląd zewnętrzny, konstrukcja i ekologiczność budynku, a także poczucie estetyki samego przedsiębiorcy, który zamawia projekt, to również przedsiębiorca może zwrócić uwagę na elementy, które w późniejszym okresie będą wpływały na koszt utrzymania budynku ponoszony przez przedsiębiorcę, np. na podatek od nieruchomości.

Oczywiście przeważający wpływ będzie miało przeznaczenie budynku i jego funkcjonalne wykorzystywanie, ale i to może wpływać na wysokość podatku od nieruchomości.

Gdybyśmy chcieli się pokusić o systemowe podejście i optymalizację podatku od nieruchomości na etapie projektowa-



**IZABELA DIANA
JASZCZOŁT**
manager Działu
Badań i Rozwoju
w Alma Consulting
Group Polska

nia i następnie budowy budynku, to powinniśmy rozważyć trzy podstawowe kategorie opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Rozpoczynając inwestycję, warto dokonać pomiaru powierzchni gruntów, gdyż zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1 to powierzchnia stanowi podstawę opodatkowania gruntów. Unikniemy w ten sposób nadpłacania podatku od nieruchomości za powierzchnię gruntów. Ważnym elementem będzie również posiadany przez nasz status, gdyż np. w przypadku prowadzenia odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego będzie można skorzystać z uprawnienia do zastosowania niższej stawki podatku (tj. obecnie 0,33 zł od 1 mkw. powierzchni), gdyż powierzchnia grun-

tów będzie opodatkowana w kategorii gruntów pozostałych.

Natomiast w przypadku budynków podstawą opodatkowania jest powierzchnia użytkowa, która powinna zostać określona na podstawie sposobu mierzenia określonego w ustawie. Właśnie błędne określenie powierzchni użytkowej jest częstą przyczyną nieprawidłowego określenia zobowiązania podatkowego w kategorii budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Równie ważne jest przypisanie poszczególnych przedmiotów opodatkowania do właściwych kategorii opodatkowania. O ile rozróżnienie pomiędzy gruntem a budynkiem raczej nie powinno nastęrczyć przedsiębiorcy większych problemów, o tyle przypisanie niektórych obiektów do budynków lub budowli może okazać się nieco trudniejsze niż mogłoby się to na początku wydawać. Z pomocą mogą nam przyjść definicje legalne zawarte w ustawie – dla przypomnienia definicja budynku została określona w art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy. Jeśli cho-

dzi zaś o trzecią kategorię opodatkowania, czyli budowle, to szczególną uwagę należy zwrócić na sposób kwalifikacji poszczególnych obiektów. Konieczna jest tu bliska współpraca działów technicznych i księgowych, jak również profesjonalna wiedza podmiotów, które potrafią skoordynować te działania. Jest to najtrudniejsza część w samodzielnym określaniu i próby optymalizacji podatku od nieruchomości z uwagi na brak precyzyjnej definicji ustawowej.

Przed realizacją inwestycji, w jej trakcie, jak i po jej zakończeniu warto sprawdzić również uchwały rady gminy, w których ewentualnie mogło zostać przyznane przedmiotowe zwolnienie, w tym np. dla nowo powstających inwestycji, co mogłoby pozwolić na zaoszczędzenie podatku od nieruchomości. ■ (KZ)

PODSTAWA PRAWNA

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