

Zmiany w podatku od nieruchomości



Autor: **Bogdan Świąder**

Wydawca: **Justyna Jóźwiak**

Redaktor prowadzący: **Katarzyna Brzozowska**

ISBN 978-83-269-4620-2

Copyright © by Wydawnictwo Wiedza i Praktyka sp. z o.o.
Warszawa 2015

Skład i łamanie: **Raster Studio**

Wydawnictwo Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

ul. Łotewska 9a, 03-918 Warszawa
tel. 22 518 29 29, faks 22 617 60 10

Niniejszy e-book chroniony jest prawem autorskim.

Przedruk materiałów bez zgody wydawcy jest zabroniony. Zakaz nie dotyczy cytowania publikacji z powołaniem się na źródło. Zaproponowane w niniejszym poradniku wskazówki, porady i interpretacje dotyczą sytuacji typowych. Ich zastosowanie w konkretnym przypadku może wymagać dodatkowych, pogłębionych konsultacji. Publikowane rozwiązania nie mogą być traktowane jako oficjalne stanowisko organów i urzędów państwowych.

W związku z powyższym redakcja nie może ponosić odpowiedzialności prawnej za zastosowanie zawartych w poradniku wskazówek, przykładów, informacji itp. do konkretnych przypadków.

ZMIANY W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Od 2016 roku weszły w życie istotne dla podatników zmiany w podatku od nieruchomości, które dotyczą m.in. opodatkowania części wspólnych oraz opodatkowania właścicieli miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Podatek od garaży wielostanowiskowych

Od 1 stycznia 2016 r., zgodnie z dodanym art. 3 ust. 4a do ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – w przypadku współwłasności w częściach ułamkowych garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym, współwłaściciele nie będą odpowiadać za zapłatę podatku solidarnie, lecz w proporcji, w jakiej posiadają udział w prawie własności. Oznacza to, że właściciel danego miejsca postojowego będzie odpowiadał wyłącznie za zapłatę podatku w kwocie, jaka przypada na jego udział we własności garażu.

Nowelizacja nie rozwiąże jednak kolejnego problemu, z którym borykają się właściciele miejsc postojowych, a mianowicie – zróżnicowania stawek podatku. W tym zakresie przepisy nie uległy zmianie. A więc również w przyszłym roku właściciel lokalu, który nabędzie miejsce parkingowe jako odrębną nieruchomość (w osobnym akcie notarialnym) zapłaci wyższy podatek niż ten lokator, który nabył lokal wraz z miejscem postojowym (jako jedną nieruchomość).

Kogo dotyczy zmiana

Współwłaściciele garaży wielostanowiskowych skorzystają na tej zmianie przepisów. Będą płacić podatek tylko za siebie. Obowiązek podatkowy ponosi współwłaściciel w takim zakresie, jaki odpowiada jego udziałowi w prawie własności. Została zlikwidowana solidarna odpowiedzialność za resztę nieruchomości.

Opodatkowanie części wspólnych

Wielej jednak zapłacą właściciele mieszkań w budynkach wielorodzinnych za udział w częściach wspólnych domu i gruntu. Poza lokalem, który do nich należy, mają oni też ułamkowy udział w gruncie, na którym znajduje się budynek (np. plac zabaw, droga osiedlowa), oraz w częściach wspólnych samego budynku (klatki schodowe, strych, wózkownie). Do końca 2015 roku części wspólne budynku oraz grunt były opodatkowane w takiej proporcji, w jakiej powierzchnia lokalu właściciela (np. mieszkania) pozostawała do powierzchni użytkowej całego budynku.

Od 2016 roku udział w części wspólnej nieruchomości zdecyduje o podatku. Jeśli ten udział np. u jednego współwłaściciela wynosi $\frac{1}{6}$, u drugiego $\frac{1}{2}$ – to w takich samych proporcjach będą oni płacić podatek od całej części wspólnej.

Do końca 2015 roku było tak, że właściciel lokalu w budynku płaci podatek od części wspólnych nieruchomości według proporcji, w jakiej pozostaje powierzchnia posiadanego lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Po zmianie przepisu proporcję będzie się ustalać jako stosunek powierzchni posiadanego lokalu do powierzchni wszystkich lokali w budynku, co spowoduje zwiększenie kwoty płaconego podatku.

PRZYKŁAD

Opodatkowanie części wspólnej

W budynku o powierzchni 2000 m² znajduje się 10 lokali o powierzchni 100 m² (czyli łączna powierzchnia lokali to 1000 m²). Do końca 2015 roku każdy właściciel lokalu płacił podatek od 1/20 części wspólnej nieruchomości (100/2000), a zatem połowa powierzchni części wspólnej pozostawała poza opodatkowaniem.

Od 1 stycznia 2016 r. każdy właściciel zapłaci podatek od 1/10 części wspólnej nieruchomości (100/1000), wskutek czego cała powierzchnia części wspólnej będzie opodatkowana.

Kogo dotyczy zmiana

Zmiany w opodatkowaniu części wspólnej uderzą przede wszystkim w podmioty wykorzystujące przepisy do optymalizacji w podatku od nieruchomości (np. firmy, które były właścicielami wielkopowierzchniowych magazynów położonych na części nieruchomości wspólnej). Jednak odczuwają ją również właściciele lokali w budynkach wielorodzinnych, którzy płacą podatek również od części wspólnych znajdujących się w tym budynku.

Nieruchomości niewykorzystywane w działalności gospodarczej

Od budynków, budowli lub ich części wykorzystywanych w prowadzonej działalności gospodarczej przedsiębiorca płaci stawki w najwyższej wysokości. Niższa danina (według tzw. stawek pozostałych) przysługuje tylko wtedy, gdy budynki czy budowle nie są używane ze względów technicznych. W stanie prawnym obowiązującym do końca 2015 roku budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy, które nie są i nie mogą być wykorzystywane w bieżącej działalności ze względów technicznych, były opodatkowane niższą stawką podatku, zaś budowle w ogóle nie podlegały opodatkowaniu. W związku z tym, że „względy techniczne” nie zostały zdefiniowane w ustawie, powstały wątpliwości, czy wystarczająca do objęcia budynku niższą stawką podatku (względnie wyłączenia budowli z opodatkowania) jest decyzja podatnika o wyłączeniu danego obiektu z użytkowania, czy konieczne jest posiadanie urzędowego potwierdzenia o braku możliwości użytkowania nieruchomości.

Nowelizacja rozwiewa wątpliwości, gdyż zgodnie z nowym brzmieniem przepisu do budynków lub budowli związanych z działalnością gospodarczą nie zalicza się tylko tych obiektów, względem których właściwy organ (nadzoru budowlanego lub górniczego) wydał decyzję ostateczną, na podstawie której

trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania. Jeżeli więc przedsiębiorca chce skorzystać albo korzysta z preferencji podatkowych przewidzianych we wspomnianych przepisach, to powinien jak najszybciej postarać się o odpowiednią decyzję organu nadzoru, która potwierdzi konieczność wyłączenia danego obiektu z użytku.

Od 1 stycznia 2016 r. w art. 1a ust. 2a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zawarto wyliczenie takich nieruchomości, których nie zalicza się do nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Nie odwołuje się w nim do przesłanki „względy techniczne”. Do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
- 2) gruntów, pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych oraz niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane;
- 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, to właściwy organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję wobec właściciela lub zarządcy obiektu, w której nie tylko nakazuje rozbiórkę takiego obiektu i uporządkowanie terenu, lecz także wskazuje ramy czasowe do przystąpienia do tych prac oraz ich zakończenia.

Oznacza to, że w przypadku złożenia przez podatnika korekty informacji/deklaracji na podatek od nieruchomości i powołania się w niej na przesłankę określaną do końca 2015 roku jako „względy techniczne” gminy w ramach prowadzonych postępowań podatkowych będą mogły zwracać się do powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego o wydanie takiej decyzji lub stwierdzenie, że przesłanki do jej wydania nie zachodzą.

Kogo dotyczy zmiana

Zmiana w zakresie opodatkowania nieruchomości, które nie nadają się do wykorzystania w działalności gospodarczej dotyczy wyłącznie przedsiębiorców. Skutkiem jej wprowadzenia będzie objęcie opodatkowaniem większej liczby obiektów budowlanych. Nowelizacja w tym zakresie ma na celu doprecyzowanie aktualnie obowiązujących przepisów

Podatek do wysokości 100 zł bez zapłaty w ratach

Dotychczas, bez względu na kwotę zobowiązania, podatnicy płacili podatek od nieruchomości w systemie ratalnym (w podziale na 4 lub 12 rat). Od 2016 roku podatnik, którego roczne zobowiązanie nie przekracza 100 zł zapłaci podatek jednorazowo.

W przypadku osób nieprowadzących działalności płatności trzeba będzie dokonać w terminie pierwszej raty, tj. do połowy marca danego roku.

Kogo dotyczy zmiana

Zmiana dotyczy w głównej mierze osób fizycznych płacących relatywnie niski podatek od nieruchomości. Może to spowodować znaczny wzrost kosztów eksploatacji mieszkań w pierwszym kwartale roku.

Brak obowiązku zapłaty

Od 2016 roku nie będą wszczynane postępowania (postępowanie wszczęte zostanie umorzone), jeżeli wysokość zobowiązania podatkowego na dany rok podatkowy nie przekraczałyby, określonych na dzień 1 stycznia roku podatkowego, najniższych kosztów doręczenia w obrocie krajowym przesyłki poleconej za potwierdzeniem odbioru przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. poz. 1529). Koszty te wynoszą obecnie 6,10 zł (4,20 zł przesyłka polecona + 1,90 zł potwierdzenie odbioru).

W takim przypadku decyzję umarzającą postępowanie pozostawia się w aktach sprawy, a organ jest nią związany od chwili wydania. Do zmiany decyzji umarzającej postępowanie przepis art. 254 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2015 r. poz. 613 i 699) stosuje się odpowiednio.

Kogo dotyczy zmiana

Zmiana dotyczy osób fizycznych oraz innych podatników (np. osób prawnych), których podatek od nieruchomości nie przekraczałby w roku 6,10 zł.

Inne zwolnienia z podatku

W 2016 roku art. 7 ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych otrzymał brzmienie: Zwalnia się od podatku od nieruchomości grunty, budynki lub ich części zajęte wyłącznie na potrzeby prowadzenia przez stowarzyszenia statutowej działalności wśród dzieci i młodzieży w zakresie oświaty, wychowania, nauki i techniki, kultury fizycznej i sportu, z wyjątkiem wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, oraz grunty zajęte trwale na obozowiska i bazy wypoczynkowe dzieci i młodzieży.

Zmiana wynikała z wątpliwości organów podatkowych co do możliwości stosowania zwolnienia w sytuacji, gdy nieruchomości stowarzyszenia są jednocześnie wykorzystywane na

prorowadzenie działalności objętej zwolnieniem z podatku od nieruchomości oraz do działalności gospodarczej, która ze zwolnienia nie korzysta. Ze zwolnienia będą mogły korzystać grunty i budynki lub ich części, które są zajęte wyłącznie na prowadzenie działalności statutowej wśród dzieci i młodzieży w zakresie określonym w tym przepisie. Jednocześnie przereformowano treść tego przepisu, gdyż zwolnienie to powinno obejmować budynki lub ich części oraz grunty zajęte na wskazane w ustawie cele. Nie jest niezbędne wskazywanie w nim budowli, które podlegają opodatkowaniu jedynie wtedy, gdy są związane z działalnością gospodarczą, a zastosowanie omawianego zwolnienia jest w tym zakresie wyłączone.

PRZYKŁAD

Płatne szkolenia w obiekcie edukacyjnym

Stowarzyszenie, które zajmuje się edukacją dzieci i młodzieży w zakresie ekologii posiada budynek użytkowy, w którym prowadzi bezpłatne i cykliczne wykłady na temat przetwarzania biomasy, gazów cieplarnianych i innych zagadnień ochrony środowiska. Jest to główna forma aktywności stowarzyszenia. W tych samych pomieszczeniach odbywa płatne szkolenia dla pracowników firm w zakresie ekologii i ochrony środowiska. Jest to działalność, która została zgłoszona do KRS jako działalność gospodarcza.

W takim przypadku stowarzyszenie nie będzie mogło skorzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości, gdyż jednocześnie wykorzystuje nieruchomości na prowadzenie działalności objętej zwolnieniem oraz do działalności gospodarczej, która ze zwolnienia z podatku od nieruchomości nie korzysta.

Podobne doprecyzowanie otrzymał art. 7 ust. 1 pkt 8 tej ustawy, który określa zwolnienie od podatku od nieruchomości znajdujące się w parkach narodowych lub rezerwach przyrody i służące bezpośrednio i wyłącznie osiągnięciu celów z zakresu ochrony przyrody:

- a) grunty położone na obszarach objętych ochroną ścisłą, czynną lub krajobrazową,
- b) budynki i budowle trwale związane z gruntem.

Zmiana tego przepisu ma na celu zawężenie przypadków zwolnienia z podatku od nieruchomości przedmiotów opodatkowania znajdujących się w parkach narodowych.

Takie samo zamierzenie, czyli zawężenie zwolnienia, ma nadanie nowego brzmienia art. 7 ust. 1 pkt 8a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Nowelizacja ma na celu wyłączenie stosowania zwolnienia w sytuacji, gdy Skarb Państwa będący właścicielem gruntów zajętych pod sztuczne zbiorniki wodne, przekazuje te grunty innym podmiotom niż wymienione w art. 217 Prawa wodnego (urzędy morskie, regionalne zarządy gospodarki wodnej, parki narodowe) w posiadanie zależne. W takiej sytuacji, mimo że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości przechodzi, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podat-

kach i opłatach lokalnych, na posiadaczy, którzy mogą prowadzić na tych gruntach dowolny rodzaj działalności, to nie pobiera się od nich podatku od nieruchomości od tych gruntów, gdyż zwolnienie ma charakter przedmiotowy. Dlatego zdecydowano o wyłączeniu z zakresu stosowania tego zwolnienia gruntów zajętych pod sztuczne zbiorniki wodne przekazanych w posiadanie innym podmiotom, niż wymienione w art. 217 Prawa wodnego. Ograniczenie nie będzie dotyczyć gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa pod powierzchniami wodami płynącymi jezior, gdyż zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne nie podlegają one obrotowi cywilnoprawnemu.

Kogo dotyczy zmiana

Znowelizowane przepisy w zakresie zwolnień od podatku od nieruchomości rozszerzają zakres opodatkowania. Zwiększy się zakres przedmiotów opodatkowania znajdujących się w parkach narodowych oraz podmiotów, które wzięły np. w dzierżawę od Skarbu Państwa grunty zajęte pod sztuczne zbiorniki wodne. Nie będą zwolnione z podatku również nieruchomości stowarzyszeń, gdy statutowa działalność prowadzona jest wśród dzieci i młodzieży, ale jednocześnie wykonują one działalność gospodarczą w tych nieruchomościach.

Nowe stawki podatków lokalnych

Minister finansów opublikował górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych, które będą obowiązywać w 2016 roku. Ustalono na podstawie art. 20 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stawki – zgodnie ze wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych – spadły.

Górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych obowiązujące w danym roku ulegają corocznie zmianie na następny rok w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nie oznacza to automatycznego wzrostu lub spadku danin stanowiących wpływy do budżetów samorządowych.

Do końca grudnia rady gminy mogą podjąć uchwały w sprawie stawek podatków i opłat lokalnych obowiązujących w 2016 roku. Nie mogą one jednak przekraczać górnych limitów określanych co roku przez ministra finansów. W przypadku nieuchwalenia stawek stosuje się stawki obowiązujące w roku poprzedzającym.

W 2016 roku górne stawki zostały nieznacznie obniżone w stosunku do tych obowiązujących na 2015 rok. Minister finansów w wydanym obwieszczeniu zwaloryzował maksymalne stawki podatków i opłat lokalnych zgodnie ze wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych w pierwszym półroczu 2015 roku w stosunku do pierwszego półrocza 2014 roku, który wyniósł 98,8 (spadek cen o 1,2%).

Górne granice stawek kwotowych na rok 2016 wyniosą:

Podatek/ Opłata	Przedmiot opodatkowania	Maksymalna stawka
Podatek od nieruchomości		
Grunty	związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,89 zł od 1 m ² powierzchni
	pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,58 zł od 1 ha powierzchni
	pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,47 zł od 1 m ² powierzchni
Budynki lub ich części	mieszkalne	0,75 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
	związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	22,86 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
	zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,68 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
	związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,65 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
	pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	7,68 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
Podatek od środków transportowych		
Samochód ciężarowy	o dopuszczalnej masie całkowitej:	
	powyżej 3,5 tony do 5,5 tony włącznie	811,60 zł
	powyżej 5,5 tony do 9 ton włącznie	1353,94 zł
	powyżej 9 ton i poniżej 12 ton	1624,72 zł
	równej lub wyższej niż 12 ton	3100,42 zł
Ciągnik siodłowy lub balastowy	przystosowany do używania łącznie z naczepą lub przyczepą o dopuszczalnej masie całkowitej zespołu pojazdów od 3,5 tony i poniżej 12 ton	1895,48 zł
	przystosowany do używania łącznie z naczepą lub przyczepą o dopuszczalnej masie całkowitej zespołu pojazdów równej lub wyższej niż 12 ton, w zależności od dopuszczalnej masy całkowitej zespołu pojazdów:	
	do 36 ton włącznie	2396,41 zł
	powyżej 36 ton	3100,42 zł

Podatek/ Opłata	Przedmiot opodatkowania	Maksymalna stawka
Podatek od nieruchomości		
Przyczepa lub naczepa	która łącznie z pojazdem silnikowym posiada dopuszczalną masę całkowitą od 7 ton i poniżej 12 ton, z wyjątkiem związanych wyłącznie z działalnością rolniczą prowadzoną przez podatnika podatku rolnego	1624,72 zł
	która łącznie z pojazdem silnikowym posiada dopuszczalną masę całkowitą równą lub wyższą niż 12 ton, z wyjątkiem związanych wyłącznie z działalnością rolniczą prowadzoną przez podatnika podatku rolnego, w zależności od dopuszczalnej masy całkowitej zespołu pojazdów:	
	do 36 ton włącznie	1895,48 zł
	powyżej 36 ton	2396,41 zł
Autobus	w zależności od liczby miejsc do siedzenia:	
	mniejszej niż 22 miejsc	1918,50 zł
	równej lub wyższej niż 22 miejsc	2425,51 zł
Opłata targowa		758,47 zł dziennie
Opłata miejscowa	w miejscowościach posiadających korzystne właściwości klimatyczne, walory krajobrazowe oraz warunki umożliwiające pobyt osób w tych celach	2,18 zł dziennie
	w miejscowościach posiadających status obszaru ochrony uzdrowiskowej	3,10 zł dziennie
Opłata uzdrowiskowa		4,27 zł dziennie
Opłata od posiadania psów		120,05 zł rocznie od jednego psa

§ Podstawa prawna:

- art. 9 ustawy z 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1045),
- art. 3 ust. 4a i ust. 5 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.),
- art. 9 ustawy z 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1045),
- art. 7 ust. 1 pkt 5, 8, 8a ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.).obwieszczenie ministra finansów z 5 sierpnia 2015 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2016 r. (M.P. z 2015 r. poz. 735).

1BY0048

ISBN 978-83-269-4620-2