Podstawa opodatkowania podatkiem od nieruchomości

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają:

- grunty,
- budynki lub ich części,
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości **nie podlegają** grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, **z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej**.

W myśl art. 1a ust. 1 pkt. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych użyte w ustawie określenia oznaczają:

1. **budynek** - obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
2. **budowla** - obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
3. **grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej** - 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 nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych;

Podstawę opodatkowania stanowi:

- dla gruntów - powierzchnia tych gruntów,
- dla budynków lub ich części - powierzchnia użytkowa,

- dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku, nie pomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych - ich wartość z 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego

Za powierzchnię użytkową budynku uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem klatek schodowych i szybów dźwigowych.

Podatnikami podatku od nieruchomości są:

Osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, w tym spółki, nie posiadające osobowości prawnej, będące:

- właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- użytkownikami wieczystymi nieruchomości,
- posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
    - wynika z umowy zawartej z właścicielem, z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych nie stanowiących odrębnych nieruchomości,
    - jest bez tytułu prawnego.

Powstanie i wygaśnięcie obowiązku podatkowego:

Obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

Jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub jego części , obowiązek podatkowy powstaje 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budynku lub jego części przed ich ostatecznym wykończeniem.

Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części , podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.

Obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek. Jeżeli obowiązek podatkowy powstał lub wygasł w ciągu roku, podatek za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których istniał obowiązek.

Dokumenty związane z podatkiem od nieruchomości

Zgodnie z art. 6 ust. 6 i ust. 9 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnicy podatku od nieruchomości są obowiązani składać organowi podatkowemu, właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, sporządzone według ustalonego wzoru:

- informacje o nieruchomościach, obiektach budowlanych, gruntach i lasach (osoby fizyczne)w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego lub od zaistnienia zdarzenia powodującego zmianę wysokości opodatkowania (druk – IN-1, ZIN-1, ZIN-2, ZIN-3),
- deklaracje na podatek od nieruchomości(osoby prawne i jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej)w terminie do dnia 15 stycznia roku podatkowego, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego lub od zaistnienia zdarzenia powodującego zmianę (druk- DN-1, ZDN-1, ZDN2).

Kiedy i jak płaci się podatek

Podatek płacą:

1. osoby fizyczne: w 4 ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego – do 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego,
2. osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej: za poszczególne miesiące w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego – do 15 dnia każdego miesiąca, a za styczeń do 31 stycznia.

W przypadku gdy kwota podatku nie przekracza 100 zł, płaci się go jednorazowo w terminie płatności pierwszej raty. Można to zrobić przelewem na rachunek organu podatkowego lub gotówką w kasie. W przypadku osób fizycznych podatek może być również pobrany w drodze inkasa.

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023, poz. 70 z późn. zm.),
- Uchwała Nr LXVII/579/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 grudnia 2022r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urzęd. Woj. Maz. z 2022r., poz. 13564).

Opodatkowanie budowli podatkiem od nieruchomości

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają **m.in. budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej**.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przez „budowlę" rozumie się **obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego** niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, **a także urządzenie budowlane** w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Przechodząc natomiast do przepisów prawa budowlanego, przez **„budowlę"** należy rozumieć **każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury**, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową (art. 3 pkt 3 prawa budowlanego).

W myśl art. 3 pkt. 1, pkt. 3, pkt. 5 i pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U z 2023, poz. 682 z późn. zm.), ilekroć w ustawie jest mowa o:

- **obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;
- **budowli** - należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową,
- **tymczasowym obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, przenośne wolno stojące maszty antenowe,
- **urządzenie budowlane** należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

Stosownie do art. 4 ust. 1 pkt. 3, ust. 3 i 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych **podstawę opodatkowania stanowi dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 4-6 - wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych - ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w**

którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego. Jeżeli obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od budowli, o których mowa w ust. 1 pkt 3, powstał w ciągu roku podatkowego - podstawą opodatkowania jest wartość stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji na dzień powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych - podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Przykład

Utwardzone place są zatem urządzeniami budowlanymi w rozumieniu Prawa budowlanego, a tym samym są uznawane za budowle w rozumieniu przepisów o podatku o podatkach i opłatach lokalnych i o ile są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej **podlegają opodatkowaniu tym podatkiem według stawki 2% od wartości zgodnie ze stawką określoną w uchwale** Nr LXVII/579/2022 Rady Gminy Raszyn z dnia 8 grudnia 2022r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Budowlami ponadto są:

- parkingi, place manewrowe i postojowe, ścieżki i dojścia do budynków;
- ogrodzenia;
- latarnie/oświetlenie terenu;
- odwierty i studnie;
- sieci doprowadzające media (woda, gaz, prąd, kanalizacja, c.o.) do budynków i budowli;
- inne sieci - np. rurociągi;
- zbiorniki na nieczystości;
- zbiorniki przeciwpożarowe;
- mury oporowe,
- nasypy i inne budowle ziemne;
- place utwardzone – parkingi, place manewrowe, ścieżki, dojścia do budynków;
- fundamenty pod maszyny i urządzenia (np. pod wagę);
- maszty antenowe, pylony reklamowe wraz z fundamentami itp.
- wiaty;
- silosy;
- zbiorniki przeciwpożarowe

pod warunkiem, że są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

- Udostępnij
- Tweet
- Drukuj
- PDF