

Podatek od nieruchomości

ISTOTA ZMIAN I NOWOŚCI w tym tytule podatkowym to m.in.:

Wprowadzenie słowniczka podstawowych pojęć niezbędnych do systematyki nieruchomości.

Podstawowe pojęcia - słowniczek

- **budynek** - zgodnie z nową definicją - to obiekt budowlany, który jest **trwale związany z gruntem**, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, (zatem osoby, które nie prowadzą działalności gospodarczej a posiadają np. garaż, szopę nie odpowiadające aktualnej definicji budynku i płaciły podatek od nieruchomości winny złożyć organowi podatkowemu stosowną informację, bowiem może się zdarzyć, że w nowym stanie prawnym nie będą one opodatkowane),
- **budowla to obiekt budowlany** niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a **także urządzenie budowlane** związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem (obie definicje odpowiadają przepisom prawa budowlanego).
- **budynki i budowle związane z działalnością gospodarczą - są to 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 technicznych, brak możliwości wykorzystania budynków i budowli na potrzeby firmy musi mieć charakter trwały / dotyczy również gruntów/.

Deklaracje podatkowe

- osoby fizyczne obowiązane są do składania informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych
- osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki nie mające osobowości prawnej, jednostki organizacyjne Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa a także jednostki organizacyjne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe obowiązane są składać deklaracje na podatek od nieruchomości
- obowiązek składania informacji i deklaracji o których mowa wyżej dotyczy również tych którzy są zwolnieni z podatku od nieruchomości na mocy przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych np.:
 - szkół wyższych, wyższych szkół zawodowych oraz wyższych szkół wojskowych
 - szkół, placówek, zakładów kształcenia i placówek doskonalenia nauczycieli oraz organów prowadzących te szkoły, placówek i zakładów, z tytułu zarządu, użytkowania lub użytkowania wieczystego nieruchomości,
 - placówek naukowych Polskiej Akademii Nauk,
 - prowadzących zakłady pracy chronionej lub zakłady aktywności zawodowej,
 - jednostek badawczo-rozwojowych.

UWAGA - osoby fizyczne będące współwłaścicielami nieruchomości wraz z osobami prawnymi także obowiązane są do złożenia deklaracji.

Podatek od nieruchomości - kto staje się podatnikiem - osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej będące:

- właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych (a w przypadku gdy przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy ciąży na posiadaczu samoistnym),
- posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- wieczystymi użytkownikami gruntów,
- 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, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego (najemcy i dzierżawcy lokali użytkowych) z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - jest bez tytułu prawnego. Obowiązek podatkowy dotyczący przedmiotów opodatkowania wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - ciąży na jednostkach organizacyjnych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi,

ponadto jeżeli:

- nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a **obowiązek podatkowy ciąży solidarnie** na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach a jeżeli wyodrębniono własność lokali obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku

UWAGA

Odpowiedzialność solidarna za zobowiązania podatkowe oznacza, że wierzyciel (organ podatkowy) może żądać całości lub części uiszczenia należnego podatku od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna. Uregulowanie zobowiązania przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych z obowiązku podatkowego.

Ważne!

Podstawę opodatkowania dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

- stanowi wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczenia 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,

ale jeżeli

- budowla jest przedmiotem leasingu i odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający, w przypadku jej przejęcia przez właściciela, do celów określenia podstawy opodatkowania przyjmuje się wartość początkową przed zawarciem pierwszej umowy leasingu, zaktualizowaną i powiększoną o dokonanie ulepszenia oraz niepomniejszoną o spłatę wartości początkowej,
- od budowli lub jej części, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych - podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa określona przez podatnika.

Terminy płatności - do kiedy można zapłacić podatek

Terminy dla osób fizycznych

Każdy z nas, kto ma np. dom, działkę, własne mieszkanie czy garaż, otrzyma decyzję w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości na bieżący rok..

Dla osób fizycznych zobowiązanych do zapłaty przedmiotowego podatku niezmiennie od lat obowiązują cztery ustawowe terminy płatności, i przypadają one: 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego.

Terminy dla osób prawnych

Natomiast osoby prawne, w terminie do 15 stycznia składają organowi podatkowemu deklarację DN-1 na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy i zgodnie z nią - bez wezwania - dokonują wpłat w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego w terminie do 15 każdego miesiąca na rachunek budżetu gminy. Jeżeli ostatni dzień terminu płatności przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, terminem płatności jest następny dzień po dniu lub dniach wolnych od pracy.

Kto i kiedy powinien poinformować urząd o zmianach dotyczących podatku

Wszyscy u których powstał obowiązek podatkowy (nowi podatnicy) lub zaistniały zmiany mające wpływ na wysokość podatku od nieruchomości obowiązani są do składania informacji (dot. osób fizycznych) bądź deklaracji (dot. pozostałych podatników) w terminie 14 dni od dnia wystąpienia takich okoliczności.

Przykłady zdarzeń mających wpływ na wysokość zobowiązania:

- gdy w swojej nieruchomości (dom, garaż, budynek gospodarczy) podatnik zdecyduje się prowadzić działalność gospodarczą należy wziąć pod uwagę, że wysokość podatku ulegnie zwiększeniu, gdyż od powierzchni wykorzystywanej na ww. cele obowiązuje stawka jak dla działalności gospodarczej tj. 17,31 zł za 1m² powierzchni użytkowej,
- rozbudowa domu, wybudowanie nowych budynków lub zakup nieruchomości wpłynie na wzrost zobowiązania,
- rozbiórka lub sprzedaż nieruchomości obniży zobowiązanie podatkowe.

Dla zainteresowanych - podstawy prawne regulujące sprawy podatku od nieruchomości