

Jak rozliczyć podatek od nieruchomości

ALEKSANDER JAROSZ
DORADCA PODATKOWY,
MENEDŻER W KRAKOWSKIM
BIURZE KANCELARIH
OLEŚIŃSKI & WSPÓLNICY



■ Od 1 stycznia 2011 r. zmieniły się zasady opodatkowania budynków, w których udzielane są świadczenia zdrowotne. Czy w związku z tym preferencyjna stawka powinna dotyczyć wszystkich pomieszczeń zajmowanych przez zakłady opieki zdrowotnej (np. administracyjnych, gospodarczych, magazynowych i socjalnych), czy tylko tych, które są bezpośrednio związane z prowadzeniem działalności w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych?

Zmiana art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (dalej ustawa), która weszła w życie od nowego roku, polega na tym, że słowo „zajęte” zastąpiono słowem „związane”. Na gruncie nowych przepisów preferencyjna stawka znajduje zatem zastosowanie do budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych.

Ta na pozór niewielka zmiana ma bardzo istotne konsekwencje. Dlatego że słowo „zajęte” interpretuje się zwykle jako „faktycznie (fizycznie) wykorzystywane na potrzeby wykonywania danych czynności”. Pojęcie „budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” jest pojęciem wprost zdefiniowanym w ustawie i to znacznie szerszym. Odnosi się bowiem do wszystkich budynków, które są w posiadaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. W tym wypadku chodzi o specyficzny rodzaj działalności, polegający na udzieleniu świadczeń zdrowotnych. Ideą takiej zmiany było zatem rozszerzenie stosowania preferencyjnej stawki również na części budynku, w których niekoniecznie wykonywane są świadczenia zdrowotne, ale pełnią one rolę pomocniczą w stosunku do podstawowego rodzaju działalności (np. archiwa, poczekalnia, magazyny). Zmiana ta jest odpowiedzią ustawodawcy na spór co do zakresu zastosowania preferencyj-

nych stawek, który pojawił się na gruncie przepisów obowiązujących do końca 2010 r.

Przy stosowaniu nowych przepisów należy jednak zachować ostrożność. Może bowiem pojawić się wątpliwość, jak opodatkować np. powierzchnię, która jest własnością zakładu opieki zdrowotnej, ale zajmowaną przez inny podmiot (np. kiosk albo stolówka prowadzona przez firmę cateringową). Moim zdaniem samo wykorzystywanie tej części budynku przez podmiot, który prowadzi działalność inną niż udzielanie świadczeń zdrowotnych, może być przeszkodą do skorzystania z preferencji w stosunku do tej części.

■ Na jakich zasadach należy opodatkować budynek, który ma cztery kondygnacje, a do tej pory do użytkowania oddano tylko dwie. Zgodnie ze stanowiskiem burmistrza oraz samorządowego kolegium odwoławczego opodatkować należy cały budynek. Czy organy podatkowe nie interpretują przepisów rozszerzająco?

Samo nieoddanie części budynku do użytkowania nie oznacza braku obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości. Zasada jest, że podatek ten obciąża – po wystąpieniu określonych przesłanek – majątek podatnika niezależnie od tego, czy jest on użytkowany. W przedstawionej przez czytelnika sytuacji istnienie obowiązku podatkowego wynika wyłącznie z faktu, że jest on właścicielem tego obiektu. Jest to konsekwencją brzmienia art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy. O ile jednak sam fakt nieużywania części budynku pozostaje bez znaczenia dla wymiaru podatku, o tyle niektóre powody, które wywołały taki stan rzeczy, mogą mieć wpływ na istnienie obowiązku podatkowego lub wysokość zobowiązania. Wśród okoliczności takich wymienić należy m.in. niezakończenie budowy. Nie chodzi tu jednak wyłącznie o brak formalnego zakończenia tego procesu (tj. wydanie pozwolenia na użytkowanie), ale o konkretny stan faktyczny. Jeżeli bowiem nadal trwa dobudowywanie dwóch pozostałych kondygnacji, to można argumentować, że nie spełniają one jeszcze przesłanek pozwalających na ich opodatkowanie. Natomiast jeżeli czytelnik rozpoczął użytkowanie chociaż części budynku i pozostałe kondygnacje już istnieją, a ich niewykorzystanie wynika wyłącznie z jego woli, to podatek powinien zostać zapłacony od całej powierzchni użytkowej.

■ Spółka z o.o. opodatkowuje dwie należące do niej budowle: plac i ogrodzenie. Oprócz tego wynajmuje część należącego do niej budynku innemu podmiotowi, który prowadzi w niej kawiarnię. Najemca na własny koszt dobudował do ogrodzenia zadaszenie. Czy taka zmiana wywoła jakiegokolwiek skutki na gruncie podatku od nieruchomości dla właściciela?

Odpowiedź na to pytanie zależy od tego, czy właściciel ogrodzenia dla celów podatku dochodowego od osób prawnych traktuje je jako osobny środek trwały. Jeżeli tak, to podstawą opodatkowania tej budowli powinna być jej wartość początkowa na 1 stycznia danego roku.

Warto zwrócić uwagę, że przebudowa ogrodzenia przez najemcę, nawet jeżeli ma wpływ na zwiększenie wartości rynkowej obiektu, pozostaje bez wpływu na wartość podatkową środka trwałego. Z przepisów wprost wynika zatem, że nie spowoduje ona zwiększenia zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości. Z odmienną sytuacją będziemy mieli do czynienia, gdy ogrodzenie nie jest osobnym środkiem trwałym. Sytuacja taka może wynikać m.in. z doliczenia kosztów wytworzenia ogrodzenia do wartości początkowej budynku (rozwiązanie takie dopuszcza w niektórych przypadkach Klasyfikacja Środków Trwałych). Wówczas, zgodnie z art. 4 ust. 6 ustawy, przebudowa ogrodzenia, która prowadzi do wzrostu jego wartości, spowoduje, że podstawą opodatkowania od przyszłego roku stanowić będzie wartość rynkowa ogrodzenia na 1 stycznia tego roku. Rozbudowa taka zasadniczo spowodować powinna wzrost zobowiązania podatkowego.

■ 30 listopada 2010 r. spółka utraciła status zakładu pracy chronionej i tym samym przestała korzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości. Od kiedy powinna zacząć go płacić?

Utrata zwolnienia powoduje powstanie obowiązku podatkowego. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy powstaje on w pierwszym dniu miesiąca następującego po miesiącu, w którym wystąpiło zdarzenie, mające wpływ na powstanie obowiązku. W opisywanym przypadku zdarzeniem tym jest utrata statusu zakładu pracy chronionej. Nastąpiło to w listopadzie. Spółka powinna więc rozpocząć opodatkowanie swojego majątku od grudnia 2010 r. ■