

## Jak rozliczyć podatek od nieruchomości

► **ALEKSANDER JAROSZ**  
DORADCA PODATKOWY,  
MENEDŻER W KRAKOWSKIM  
BIURZE KANCELARII  
OLESIŃSKI & WSPÓLNICY



■ **Prowadzę jednoosobową działalność gospodarczą. Na potrzeby tej działalności dzierżawię grunt od osoby prawnej. Powstał na nim parking. Kto jest zobowiązany do zapłaty podatku od nieruchomości?**

Parking jako budowla znajdująca się w posiadaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą podlega opodatkowaniu. Zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (dalej ustawa) obowiązek podatkowy ciąży na właścicielu przedmiotu opodatkowania. Zwykle właścicielem budowli lub budynku trwale związanego z gruntem (w tej sytuacji parkingu) jest właściciel gruntu. To na nim zatem, co do zasady, ciąży obowiązek podatkowy.

Od tej reguły istnieją jednak wyjątki. Jeden z nich dotyczy tzw. posiadacza zależnego, a więc np. osoby, która korzysta z przedmiotu opodatkowania na podstawie umowy dzierżawy lub innej podobnej umowy (np. najmu albo użyczenia). Wtedy podatek płaci posiadacz, ale tylko gdy przedmiot opodatkowania jest własnością gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa. Jeżeli więc osoba prawna, od której czytelnik dzierżawi grunt, nie jest żadnym z tego typu podmiotów, to nie ciąży na nim obowiązek podatkowy. Warto jednak zauważyć, że nie zawsze właścicielem gruntu i położonego na nim parkingu będzie ta sama osoba (w tym wypadku wydzierżawiający). Inaczej może być, gdy właścicielem gruntu będzie Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego, a osoba prawna, która wydzierżawia czytelnikowi grunt, jest wyłącznie jego użytkownikiem wieczystym. Wtedy to, na kim spoczywa obowiązek podatkowy od parkingu, zależy od tego, kto go wybudował. Jeżeli był to wydzierżawiający (użytkownik wieczysty), to on zobowiązany jest do zapłaty podatku. Jeżeli natomiast parking wybudował czytelnik, to on będzie musiał go odprowadzać.

■ **Osoba fizyczna jest właścicielem gospodarstwa rolnego i rozpoczyna prowadzenie działalności gospodarczej, pensjonatu dla koni. W związku z tym buduje stajnię, halę i przeznaczają część ziemi na pastwiska. Oprócz tego w ramach gospodarstwa rolnego prowadzi hodowlę koni. Czy rozliczając podatek od nieruchomości, powinna proporcjonalnie podzielić wszystkie nieruchomości na te związane z działalnością gospodarczą i działalnością rolniczą?**

W takiej sytuacji inne zasady znajdują zastosowanie do opodatkowania gruntów, a inne do budynków. W stosunku do budynków zawsze należy stosować przepisy dotyczące podatku od nieruchomości. Budynki powinny się podzielić na dwie grupy: faktycznie wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej oraz pozostałe (czyli w opisanej sytuacji wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej). Pierwsze z nich są zwolnione z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy. Pozostałe, jeżeli nie będzie zachodzić żadna inna szczególna sytuacja, są opodatkowane według stawki przewidzianej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Kryterium to nie zawsze należy stosować sztywno do całości budynków. Przepisy dopuszczają możliwość wyłączenia częściowego opodatkowania budynku, pod warunkiem że podatnik zastosuje przejrzyste kryteria podziału (np. będzie w stanie dokładnie wskazać, które pomieszczenia służą działalności opodatkowanej, a które zwolnionej). Przy zasadach opodatkowania gruntów również decydującą będzie ich faktyczne przeznaczenie. Jeśli np. zostały one sklasyfikowane jako użytki rolne albo grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych i w części będą wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej, to nie powinny podlegać opodatkowaniu. Tak samo będzie, jeśli właściciel w żaden sposób ich nie wykorzystuje. Do ich opodatkowania zastosowanie znajdują przepisy ustawy o podatku rolnym. Natomiast tereny wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (pensjonatu dla koni) są opodatkowane według stawki właściwej dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. ■