

Jak rozliczyć podatek od nieruchomości

ALEKSANDER JAROSZ

DORADCA PODATKOWY,
MENEDŻER W KRAKOWSKIM
BIURZE KANCELARII OLESIŃSKI
& WSPÓLNY



■ Czy będą objęte podatkiem od nieruchomości sieci telemetryczne zaliczane do rodzaju 623 Klasyfikacji Środków Trwałych urządzenia teletransmisji przewodowej?

Pytanie dotyczy bardzo ważnego w praktyce zagadnienia: jakie znaczenie dla zasad opłacania podatku od nieruchomości ma sposób sklasyfikowania obiektu w Klasyfikacji Środków Trwałych (dalej KST). Bardzo często spotyka się błąd, który polega na tym, że podatek odprowadzany jest wyłącznie od środków trwałych zaliczonych do grup 1 i 2 KST, natomiast obiekty należące do grup 3 - 6 i 8 KST są całkowicie pomijane. Taka praktyka jest nieprawidłowa, klasyfikacja na podstawie KST nie ma bowiem żadnego wpływu na podatek od nieruchomości.

O tym, czy sieci telemetryczne podlegają opodatkowaniu, będzie decydować wyłącznie to, czy są one odrębnym obiektem budowlanym (budowlą) na gruncie prawa budowlanego, czyli głównie ich konstrukcja i położenie. Należy więc sprawdzić, czy sieci te znajdują się w jednym budynku, czy może są siecią zewnętrzną, obejmującą większą część zakładu. Jeśli sieć jest konstrukcyjnie i funkcjonalnie związana z jednym budynkiem, to najprawdopodobniej potraktować można ją jako jego część. Wtedy nie będzie ona odrębną budowlą, a co za tym idzie nie będzie musiała być osobno wykazywana dla celów podatku od nieruchomości. Jeżeli jednak sieć jest odrębnym obiektem budowlanym (tzw.

obiekt liniowy w rozumieniu art. 3 pkt 3a prawa budowlanego), to powinna zostać ona zakwalifikowana jako budowla podlegająca opodatkowaniu. Wtedy warto zastanowić się, które elementy tej sieci są opodatkowane. Będzie to bowiem wpływać na podstawę opodatkowania, a co za tym idzie na wysokość podatku. Dlatego warto pamiętać, że definicja środka trwałego (sklasyfikowanego w ramach rodzaju 623 KST) może być szersza niż pojęcie samej budowli. Szczególną uwagę zwrócić należy na takie elementy, jak kanalizacja kablowa i urządzenia przyłączone do sieci. Jeżeli bowiem sieć położona jest w specjalnie przystosowanej do tego kanalizacji, to istnieją mocne argumenty, aby opodatkowaniu podlegała tylko kanalizacja (bez samych kabli). Podobne problemy występują z urządzeniami przyłączonymi do sieci. W każdej jednak sytuacji należy wziąć pod uwagę, jaką funkcję one pełnią. Jeżeli bowiem są na stałe przyłączone do sieci i niezbędne do jej prawidłowego funkcjonowania, to według poglądów wyrażanych przez niektóre organy podatkowe i sądy administracyjne powinny być opodatkowane. Warto zatem przeprowadzić wnikliwą analizę konstrukcji takiej sieci, bo może mieć to ogromne znaczenie dla wysokości podatku.

■ Czy z punktu widzenia podatku od nieruchomości wiaty zadaszona bez ścian i fundamentów jest fraktowana jako budowla czy jako budynek?

Opisana wiaty z pewnością nie będzie budynkiem. Ten powinien bowiem mieć zarówno ściany (przegrody budowlane), jak i fundamenty. Wiaty może natomiast być uznana za budowlę, obiekt małej architektury lub tymczasowy obiekt budowlany. Odpowiednia kwalifikacja będzie wpływać na istnienie albo brak obowiązku podatkowego.

O tym, czy wiaty jest budowlą, czy obiektem małej architektury, decyduje jej wielkość. Prawo budowlane, którego przepisy będą tutaj miały decydujące znaczenie, nie wprowadza jednak żadnego ostrego kryterium, na podstawie którego w prosty sposób można

by rozróżnić budowlę od obiektu małej architektury. Przepisy mówią wyłącznie, że obiektami małej architektury są obiekty niewielkie. Pojęcie to może być zatem interpretowane w różny sposób. Dla celów prawidłowej kwalifikacji wiaty pomocny może okazać się przykładowy katalog obiektów małej architektury wymieniony w art. 3 pkt 4 prawa budowlanego. Jeżeli bowiem uda się stwierdzić, że wielkość wiaty odpowiada przykładowo wielkości takich obiektów, jak: huśtawki, śmietniki, wodotryski itd., to powinna ona zostać potraktowana jako obiekt małej architektury. Jeżeli jednak obiekt ten jest większy, to należy go uznać za budowlę i dlatego podlegać będzie opodatkowaniu. Należy również zastanowić się nad możliwością uznania wiaty za tymczasowy obiekt budowlany. Będzie nim wiaty, która jest przeznaczona do przeniesienia w inne miejsce. Sytuacja taka może zachodzić w tym wypadku, bo opisany w pytaniu obiekt nie ma fundamentu. Z pewnością możliwe jest więc jego przeniesienie.

Czy taka kwalifikacja może mieć wpływ na opodatkowanie wiaty? Co do tego w praktyce istnieje spór. Zgodnie z pierwszym poglądem, który oparty jest na dosłownym brzmieniu przepisów, tymczasowy obiekt budowlany może być równocześnie albo budowlą, albo obiektem małej architektury. Oznacza to, że uznanie wiaty za tymczasowy obiekt budowlany nie ma żadnego wpływu na jej opodatkowanie. Zgodnie jednak z drugim poglądem tymczasowe obiekty budowlane to zupełnie odrębna grupa obiektów, której w żadnym razie nie można uznać za budowlę. Pogląd ten pokrywa się ze stwierdzeniem, że warunkiem koniecznym uznania obiektu za budowlę jest jego trwałe związanie z gruntem (z reguły za pomocą fundamentów). Skoro zatem przenośną wiatę potraktowalibyśmy jako tymczasowy obiekt budowlany, nie musiałaby ona w ogóle być wykazywana dla celów podatku od nieruchomości. Biorąc pod uwagę wykładnię systemową i celowościową tych przepisów, skłaniałbym się ku uznaniu za prawidłowy tego drugiego poglądu. ■