

Białystok, 2018-08-23

RIO.II-025-26/18



Urząd Gminy Boćki

Plac Armii Krajowej 3

17-111 Boćki

W związku z otrzymaniem wniosku z dnia 23 lipca 2018 roku (wpłynął do tut. Izby w dniu 24 lipca 2018 r.) o udzielenie wyjaśnienia w zakresie prawidłowości opodatkowania nieruchomości wykorzystywanych w prowadzonej działalności gospodarczej, uprzejmie wyjaśniam.

Zgodnie z postanowieniami art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j. t. Dz. U z roku 2017, poz. 1785 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Z kolei ustęp 2 przywołanego przepisu wskazuje, iż opodatkowaniu tą należnością nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Oznacza to w uproszczeniu, że właściciele (posiadacze) użytków rolnych lub lasów, będący podatnikami odpowiednio podatku rolnego lub leśnego (także w łącznym zobowiązaniu pieniężnym) winni zgłaszać organowi podatkowemu każdy przypadek zajęcia posiadanych gruntów na działalność gospodarczą w celu opodatkowania ich podatkiem od nieruchomości. Z treści art. 6 ust. 6 ustawy wynika obowiązek złożenia właściwemu organowi podatkowemu informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych, sporządzonej na formularzu według ustalonego wzoru, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od

nieruchomości. O ile w przypadku użytków rolnych i lasów dopiero zajęcie ich na działalność gospodarczą powoduje powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, powodując także opodatkowanie stawką przewidzianą dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków (art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy), o tyle w przypadku budynków, w tym także mieszkalnych, które co do zasady podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości (z uwzględnieniem zwolnień ustawowych), ich zajęcie na działalność powoduje zmianę stawki podatkowej na przewidzianą dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b). Reasumując, w każdym przypadku zajęcia gruntów lub ich części (także podlegających opodatkowaniu podatkiem rolnym lub leśnym), budynków lub ich części (także mieszkalnych i pozostałych) na działalności gospodarczą podatnik ma obowiązek wskazania w złożonej informacji podatkowej danych dotyczących podstaw opodatkowania, z uwzględnieniem ustępu 6, mając na uwadze brzmienie ust. 3 w art. 6 ustawy: *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.*

W sytuacji będącej kanwą zapytania istotne znaczenia mają także definicje legalne zawarte w treści art. 1a ustawy, a szczególnie definicja gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej za, które uznaje się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Z załączonej do zapytania dokumentacji wynika, iż podatnicy złożyli informację w sprawie podatku od nieruchomości, rolnego i leśnego, uwzględniającą fakt związania wskazanych w niej powierzchni gruntów i budynków z działalnością gospodarczą prowadzoną przez córkę podatników, co z kolei znajduje potwierdzenie w załączonym wydruku z CEiDG. Przedstawiony zatem stan faktyczny ma się następująco. Na gruntach gospodarstwa rolnego, z wykorzystaniem budynków gospodarczych, stanowiących własność rodziców, działalność gospodarczą prowadzi córka posiadająca status przedsiębiorcy. Sytuacja ta, w kontekście przywołanych przepisów rodzi dwojakie skutki prawne.

Po pierwsze, część gruntów i budynków będąc w posiadaniu przedsiębiorcy (córki) podmiotowo jest związana z działalnością gospodarczą a poprzez faktyczne wykorzystywanie ich w prowadzonej działalności gospodarczej we wskazanym okresie również przedmiotowo powoduje powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości i konieczność zastosowania stawek przewidzianych dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Po drugie, w kontekście art. 3 ust. 1 ustawy w brzmieniu: *Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:*

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;*
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;*
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów;*
- 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:*
 - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,*
 - b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2,*

obowiązek podatkowy ciążyć będzie na rodzicach-właścicielach gruntów i budynków (ich części) związanych z działalnością gospodarczą, ponieważ żadnego ze statusów wskazanych przepisem córka podatników nie posiada.

Ponieważ podatek od nieruchomości od osób fizycznych w myśl art. 6 ust. 7 ustawy ustala w drodze decyzji organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, należy dokonać niezbędnych ustaleń w zakresie umożliwiającym wydanie prawidłowej decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Jednocześnie podkreślić trzeba, że regionalna izba obrachunkowa nie jest organem właściwym do rozstrzygania indywidualnych spraw podatkowych. Przedstawione poglądy nie mają charakteru wiążącego i nogą być jedynie pomocniczo wykorzystywane przez organy zobowiązane do rozstrzygania konkretnych stanów faktycznych. Wydawanie indywidualnych

interpretacji prawa podatkowego odbywa się na zasadach określonych w rozdziale 1a ustawy
Ordynacja podatkowa.

PREZES
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Białymstoku
Stanisław Srocki

ZASTĘPCA NACZELNIKA
WYDZIAŁU KONTROLI
mgr Paweł Kucofan