

Zrujnowany budynek jest objęty podatkiem

Zrujnowany budynek jest objęty podatkiem

ROZLICZENIA Firma lub osoba prywatna zapłaci podatek od nieruchomości od rozpadającego się budynku. Budowla bez dachu nie zostanie opodatkowana, bo nie nadaje się do użytkowania

Łukasz Zalewski
lukasz.zalewski@infor.pl

Warunki techniczne budynku mogą być podstawą do obniżenia podatku od nieruchomości. Podatnicy, a więc właściciele (zarówno firmy, jak i osoby fizyczne) takiego zrujnowanego budynku, nie mogą jednak skorzystać ze zwolnienia z podatku.

Zły stan techniczny

O konieczności odprowadzenia podatku od zdewastowanych budynków orzekały sądy administracyjne (np. wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt I SA/Rz 147/11 oraz WSA w Warszawie, sygn. akt III SA/Wa 1880/09). Ten pierwszy zwrócił uwagę, że ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 95, poz. 613 z późn. zm.) nie przewiduje żadnego wyłączenia z opodatkowania budynków w bardzo złym stanie technicznym, kwalifikujących się do rozbiórki. Również eksperci twierdzą, że nie można uniknąć podatku.

Jak wyjaśnia dr Rafał Dowgier z Katedry Prawa Podatkowego Uniwersytetu w Białymstoku, stan techniczny budynków ma znaczenie wyłącznie wtedy, gdy są one w posiadaniu przedsiębiorcy. Zgodnie z art. 1a ust. 1

pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z pojęcia gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyłączone te, które

dynek jest zdewastowany do tego stopnia, że nie posiada np. dachu.

Tymczasem – stwierdza ekspert – budynkiem podlegającym opodatkowaniu jest

Ważne! Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty; budynki lub ich części; budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej

ze względów technicznych nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

– Stwierdzenie tej przesłanki, np. w przypadku gdy budynek grozi zawaleniem i najlepiej jest to potwierdzone odpowiednią decyzją organu nadzoru budowlanego (o nakazie rozbiórki lub zakazie użytkowania), pozwala na opodatkowanie budynku z zasady według stawek dla budynków pozostałych – tłumaczy Rafał Dowgier.

Wyłączenie z opodatkowania

Stan techniczny budynku nie ma natomiast znaczenia, w przypadku, gdy ich właścicielem jest osoba fizyczna, która nie prowadzi działalności gospodarczej. Jak wyjaśnia Rafał Dowgier, zrujnowany budynek będzie opodatkowany w zależności od charakteru właściwa stawka (dla mieszkań, budynków pozostałych – przyp. red.), chyba że nie będzie w ogóle spełniał cech budynku. Nie można bowiem wykluczyć sytuacji, gdy bu-

dynek jest zdewastowany do tego stopnia, że nie posiada: dachu, fundamenty, ściany i jest trwale związany z gruntem. A więc budynek bez dachu nie podlega opodatkowaniu.

Eliminacja zapłaty

Firmy posiadające zrujnowane budynki mają też możliwość wyeliminowania podatku. Jak tłumaczy Małgorzata Boguszewska, konsultant w dziale podatków i opłat Alma Consulting Group Polska, samo posiadanie przez przedsiębiorcę budynku przesądza o jego zakwalifikowaniu jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W ocenie Małgorzaty Boguszewskiej w celu optymalizacji podatku od nieruchomości najlepszym rozwiązaniem byłaby likwidacja takiego budynku.

Jak przyznaje nasza rozmówczyni, w praktyce przedsiębiorcy w obawie o wysokie koszty likwidacji budynku decydują się na ich opodatkowanie według stawki preferencyjnej, czyli dla budynków pozostałych. ■

Maksymalne stawki od nieruchomości za 1 mkw. powierzchni użytkowej

- 0,67 zł – budynki mieszkalne
- 21,05 zł – budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej
- 7,06 zł – budynki pozostałe