

Tytuł:
Data:
Wydanie:
Strona:

Resort Narciarski
02-2010
5
20-22

Podatek od nieruchomości a trasy narciarskie



PODATEK

OD NIERUCHOMOŚCI A TRASY NARCIARSKIE

TEKST | IZABELA DIANA JASZCZOŁT, MANAGER,
ALMA CONSULTING GROUP POLSKA
FOTO | ARCHIWUM REDAKCJI | OŚRODEK NARCIARSKI „BANIA”

Podatek od nieruchomości stał się
w ostatnich latach istotnym składnikiem
kosztów, ponoszonych przez każde
przedsiębiorstwo

NIEJASNY SYSTEM

Z roku na rok wzrastają obciążenia z tego tytułu, a w związku z tym, wzrasta również zainteresowanie tą kwestią – zarówno dyrektora finansowego czy głównej księgowej, jak i dyrektora technicznego. Polski system podatkowy nie należy do najbardziej przejrzystych. Dotyczy to również podatku od nieruchomości. Ze względu na niejasność, brak jednoznacznych definicji oraz zmieniającą się linię orzecznictwa, często bardzo trudno o prawidłową wykładnię prawa na temat podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Podatek od nieruchomości uregulowany jest Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (z późn. zm.), Ustawa, oprócz podatku od nieruchomości, normuje również podatek od środków transportowych, opłatę targową, opłatę miejscową, opłatę uzdrowską i opłatę od posiadania psów. Jednak – ze względu na skalę i zakres – podatek od nieruchomości stanowi koszt, którego wysokość warto przeanalizować.

Z przyczyn częściowo wskazanych wyżej nieprawidłowe opodatkowanie podatkiem od nieruchomości, a zwłaszcza jego nadpłacanie jest w Polsce rzeczą powszechną. Z doświadczenia Alma Consulting Group Polska, specjalizującej się m.in. w optymalizacji podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynika, że zjawisko to dotyczy ok. 40% średnich i dużych przedsiębiorstw, w których Alma Consulting Group Polska przeprowadziła optymalizację podatku od nieruchomości.

TRZY KATEGORIE

Kto jest zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości? Zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej, będące właścicielami, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub użytkownikami wieczystymi gruntów, zatem, obok przedsiębiorstw produkcyjnych i handlowych, również właściciele ośrodków narciarskich, hoteli i wszelkiego rodzaju innych ośrodków rekreacyjnych, którzy posiadają nieruchomości.

Prawo zobowiązuje wszystkich przedsiębiorców do opodatkowania swojej nieruchomości wg kategorii wymienionych w ustawie, czyli: gruntów, budynków i budowli; oraz do odprowadzania (w odpowiedniej wysokości) podatku z tego tytułu do właściwego dla położenia nieruchomości urzędu gminy bądź miasta. Działając zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, określającą górną granicę stawek, każdego roku rada gminy bądź miasta, za pomocą uchwały ustala stawki obowiązujące w danej gminie. Są one różne dla poszczególnych kategorii: gruntów, budynków i budowli. Ponadto, w ramach jednej kategorii (np. „budynki”) stosuje się różne stawki – w zależności od celu, na jaki dana nieruchomość lub jej część jest wykorzystywana. Dla przykładu, inną stawkę stosuje się dla budynków lub ich części, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (maksymalnie w 2010 r.: 20,51 zł za 1 m² powierzchni użytkowej), inną dla budynków mieszkalnych (maksymalnie: 0,65 zł za 1 m² powierzchni użytkowej) itp. Jak widać, sam podatek w kategorii „budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” może być znacznym obciążeniem, a przecież to nie jedyna kategoria nieruchomości, którą należy opodatkować.

Drugą główną kategorią nieruchomości, podlegającą opodatkowaniu, są grunty. W tym roku przedsiębiorstwa są zobowiązane zapłacić za „grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” (podstawowa podkategoria): 0,77 zł za 1 m² powierzchni.

Do trzeciej głównej kategorii opodatkowanych nieruchomości należą budowle. Za „budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” podatnik jest zobowiązany zapłacić 2% od wartości budowli, jednak ustalenie prawidłowej podstawy opodatkowania może przysporzyć trudności, spowodowanych brakiem jasnej definicji terminu „budowla” (może stać się to jeszcze trudniejsze wraz ze zmianami ustaw, powiązanych z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych).

Kto jest zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości?

Zgodnie z zapisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, zatem właściciele ośrodków narciarskich – również...

JAKA STAWKA?

Ponieważ cały podatek od nieruchomości wpływa do budżetu gminy lub miasta, stanowi on jedno z najistotniejszych źródeł dochodu. Rada gminy lub miasta może kształtować jego wysokość – oznacza to, że może go obniżyć lub podwyższyć do maksymalnej stawki, którą określa ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Obniżenie wysokości podatku od nieruchomości wiąże się więc bezpośrednio ze wzrostem atrakcyjności danej gminy dla przedsiębiorstw. Dlatego też często gminy konkurują ze sobą w przyciąganiu na swój teren przedsiębiorców, np. zwalniając ich z podatku lub zmniejszając jego wysokość. Ze względu na ścisłe powiązania przedsiębiorstw z gminami/miastami, podatek od nieruchomości może stać się instrumentem „wzajemnej pomocy”. Nie zawsze jednak przedsiębiorca może sobie pozwolić na wybór najbardziej „przyjaznej” pod tym względem gminy. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy działalność gospodarcza, której prowadzenie planuje przedsiębiorca, wymaga uwzględnienia szczególnych okoliczności. Taką działalnością jest np. ośrodek narciarski.

DATY

Do kiedy należy złożyć roczną deklarację podatku od nieruchomości? Podatek od nieruchomości jej właściciel deklaruje przez wypełnienie deklaracji podatku od nieruchomości. Przedsiębiorcy są zobowiązani do złożenia rocznej deklaracji podatkowej do 15 stycznia, czyli w trakcie trwania sezonu narciarskiego.

OBOWIĄZEK PODATKOWY

Neustające kontrowersje budzi to, czy przedsiębiorcy muszą płacić podatek od nieruchomości również w czasie, w którym z niej nie korzystają – w przypadku ośrodków narciarskich takim czasem będzie sezon letni, nazywany często „martwym”. Organy administracji i orzeczenia sądów wykazują najczęściej profiskalne nastawienie. Głównym argumentem jest wskazanie, iż przedsiębiorca ma prawo i możliwość korzystania

z nieruchomości przez cały czas ich posiadania. Inną sprawą jest to, na ile będzie w stanie wykorzystać ośrodek narciarski (np. trasy narciarskie) w sezonie letnim. W istocie, może to stwarzać przedsiębiorcy możliwości, innego niż podstawowe, wykorzystania swoich nieruchomości.

Budynek ośrodka może być wykorzystywany przez cały rok, więc nie ma powodu, dla którego latem nie miałby być opodatkowany. Nie ma w tej sytuacji żadnych podstaw do zwolnienia przedsiębiorcy z płacenia podatku. Jedynie zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej i – na przykład – zdemontowanie wyciągów byłoby uzasadnieniem niepłacenia podatku od nieruchomości. Koszt takiego „zabiegu” mógłby jednak zdecydowanie przekroczyć wysokość podatku od nieruchomości.

W jednym z orzeczeń Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego o opodatkowaniu tras narciarskich strona skarżąca wskazywała, że nie powinny one podlegać opodatkowaniu, ponieważ nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Sam fakt niewykorzystywania ich czynnie przez cały rok nie świadczy jednak o ich niezwiązaniu z prowadzeniem działalności gospodarczej. W tym czasie prawdopodobnie wykonywane są prace konserwatorskie, które w „sezonie” nie mogłyby być realizowane.

Należy jednak zaznaczyć, że każdy przypadek jest inny i powinien być rozpatrywany osobno, gdyż możliwości optymalizacji płaconego podatku od nieruchomości jest wiele. Najczęstszą przyczyną nadpłaty podatku od nieruchomości są błędy w pomiarze jej powierzchni, zastosowanie niewłaściwej stawki podatkowej lub brak stałego monitoringu zmian na liście opodatkowanych nieruchomości, stanowiących majątek przedsiębiorstw. Do zmniejszenia skali tego zjawiska może przyczynić się poprawa komunikacji pomiędzy poszczególnymi działami przedsiębiorstwa, a zwłaszcza: księgowym i technicznym, a także systematyczne śledzenie zmian prawa w zakresie opodatkowania poszczególnych nieruchomości, zaliczanych do poszczególnych kategorii. ✨

Informacje o firmie:

Alma Consulting Group – międzynarodowa grupa konsultingowa, świadcząca usługi doradcze w zakresie optymalizacji kosztów. Spółka założona w 1986 roku we Francji, w kolejnych latach otwierała swoje zagraniczne filie. Dziś Grupa, oprócz Francji i Polski, działa w Belgii, Hiszpanii, Izraelu, Kanadzie, Niemczech, Portugalii, Wielkiej Brytanii, na Węgrzech oraz we Włoszech. Alma Consulting Group jest zaliczana do europejskich liderów w swojej branży, a jej łączne przychody za 2008 r. osiągnęły 252 mln euro. Alma Consulting Group Polska działa od 2004 roku. Jednym z wyróżników Grupy jest system wynagrodzenia, oparty na zasadzie „success fee”. Oznacza to, że wynagrodzenie pobierane jest

jedynie w przypadku wdrożenia oszczędności, zidentyfikowanych przez Alma Consulting Group. Jednym z powodów wprowadzenia takiej zasady jest wysoka skuteczność rozwiązań proponowanych przez Alma Consulting Group Polska. Jakość usług świadczonych przez Grupę została potwierdzona w Polsce certyfikatem ISO 9001:2000.

W Polsce z usług Alma Consulting Group skorzystało już ponad 700 przedsiębiorstw, m. in.: Cadbury Wedel, Solaris Bus & Coach, Nutricia, Huta Ferrum, Carlsberg Polska, Bumar Łabędy, Kinoplex, Blikle, Mlekovita, LIM Joint Venture, Europejskie Konsorcjum Kolejowe „Wagony”, Zelfner, Polmos Toruń, Nordica Bank Polska, H. Cegielski – Poznań, Energobaltic, Panasonic Battery Poland i in.



Alma Consulting Group Polska Sp. z o.o.
ul. Chałubińskiego 8 | 00-613 Warszawa
tel.: +48 22 330 60 00
info@almacg.pl
www.almacg.pl