

PODATKI I OPŁATY LOKALNE

Podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny

mgr Michał Stawiński
Katedra Prawa Finansowego, WPAiE Uwr
rok akademicki 2017/2018

1

Opodatkowanie nieruchomości

Grunty, budynki i budowle

Grunty rolne
niezwiązane z
działalnością
gospodarczą

Grunty leśne
niezwiązane z
działalnością
gospodarczą

Podatek od nieruchomości

Podatek rolny

Podatek leśny

CIT (nieruchomości komercyjne – art. 24b CITU)

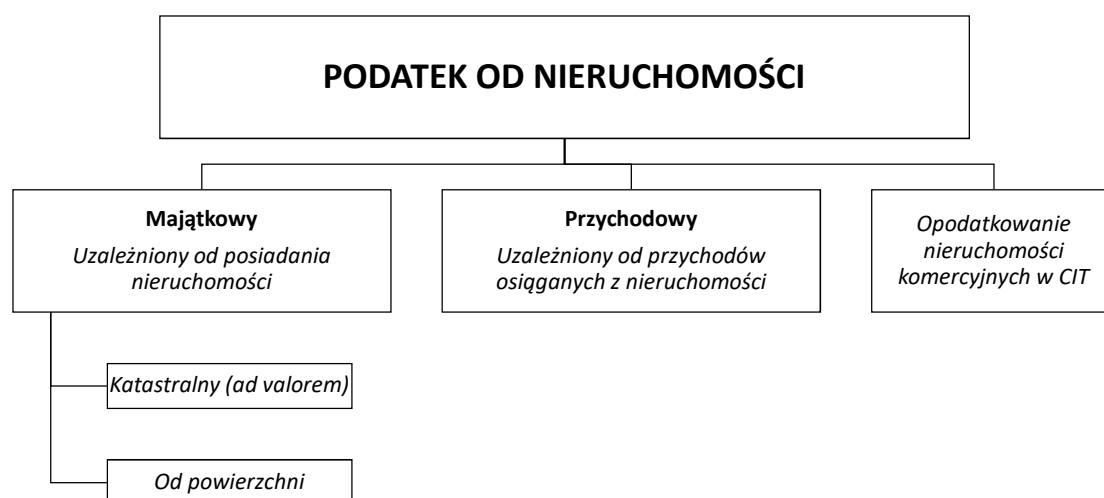
2

Podstawowe źródła prawa

- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym
- Ustawa z 30 października 2002 r. o podatku leśnym

3

Podatek od nieruchomości – koncepcje



4

Podatek od nieruchomości – ogólna charakterystyka

To podatek **majątkowy**. Opodatkowane jest samo posiadanie majątku.

Podatek nie uwzględnia sytuacji osobistej podatnika.

To podatek lokalny – w całości jest dochodem gmin (głównym dochodem podatkowym).

Organem właściwym jest wójt, burmistrz, prezydent miasta.

5

Pojęcie nieruchomości w Kodeksie cywilnym

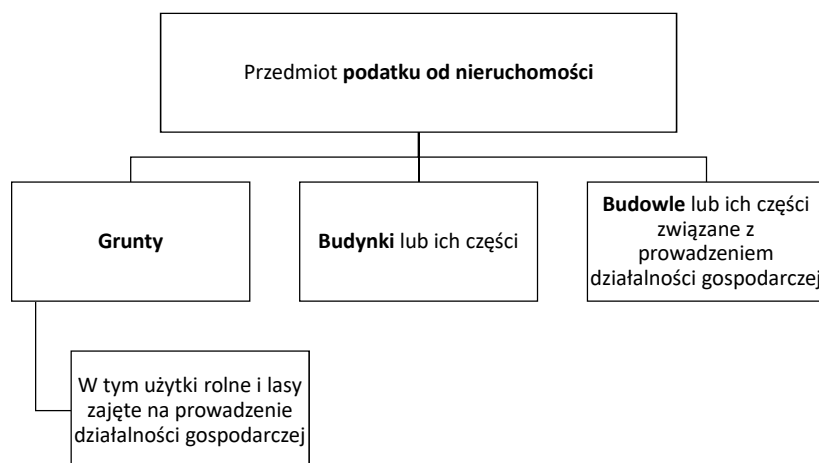
Art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego

Nieruchomościami są:

1. części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty)
2. budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

6

Przedmiot podatku od nieruchomości



7

Definicje przedmiotu opodatkowania

Grunt – brak definicji – co do zasady stosujemy definicję z kc

Budynek

To obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który:

1. jest trwale związany z gruntem,
2. wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz
3. posiada fundamenty i dach.

Budowla

To obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;

8

Obiekt budowlany wg Prawa budowlanego

Przez obiekt budowlany należy rozumieć:

1. budynek,
2. budowlę bądź
3. obiekt małej architektury,

wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, **wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych**.

9

Budynek wg Prawa budowlanego

To taki obiekt budowlany, który jest:

1. trwale związany z gruntem,
2. wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz
3. posiada fundamenty i dach.

10

Budowla wg Prawa budowlanego

To **każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury**, jak: obiekty liniowe, **lotniska, mosty, wiadukty**, estakady, **tunele**, przepusty, sieci techniczne, **wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe** i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, **oczyszczalnie ścieków**, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, **budowle sportowe**, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

11

Obiekt małej architektury wg Prawa budowlanego

Przez obiekty małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

12

Grunty, budynki i budowle związane z działalnością gospodarczą

Grunty, budynki i budowle **będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą**, przy czym nie zalicza się:

1. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
2. gruntów pod wodami powierzchniowymi i niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji,
3. budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

13

Grunty, budynki i budowle związane z działalnością gospodarczą

Za działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy nie uważa się:

1. działalności rolniczej lub leśnej;
2. wynajmu turystom pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na obszarach wiejskich przez osoby ze stałym miejscem pobytu w gminie położonej na tym terenie, jeżeli liczba pokoi przeznaczonych do wynajęcia nie przekracza 5;

14

Podatek leśny

Opodatkowaniu podatkiem leśnym podlegają określone w ustawie **lasy**, z wyjątkiem lasów **zajętych na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna**.

Lasem w rozumieniu ustawy są grunty leśne sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy.

Za działalność leśną, w rozumieniu ustawy, uważa się działalność właścicieli, posiadaczy lub zarządców lasów w zakresie urządzania, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymywania i powiększania zasobów i upraw leśnych, gospodarowania zwierzyną, pozyskiwania - z wyjątkiem skupu - drewna, żywicy, choinek, karpiny, kory, igliwia, zwierzyny oraz płodów runa leśnego, a także sprzedaż tych produktów w stanie nieprzerobionym.

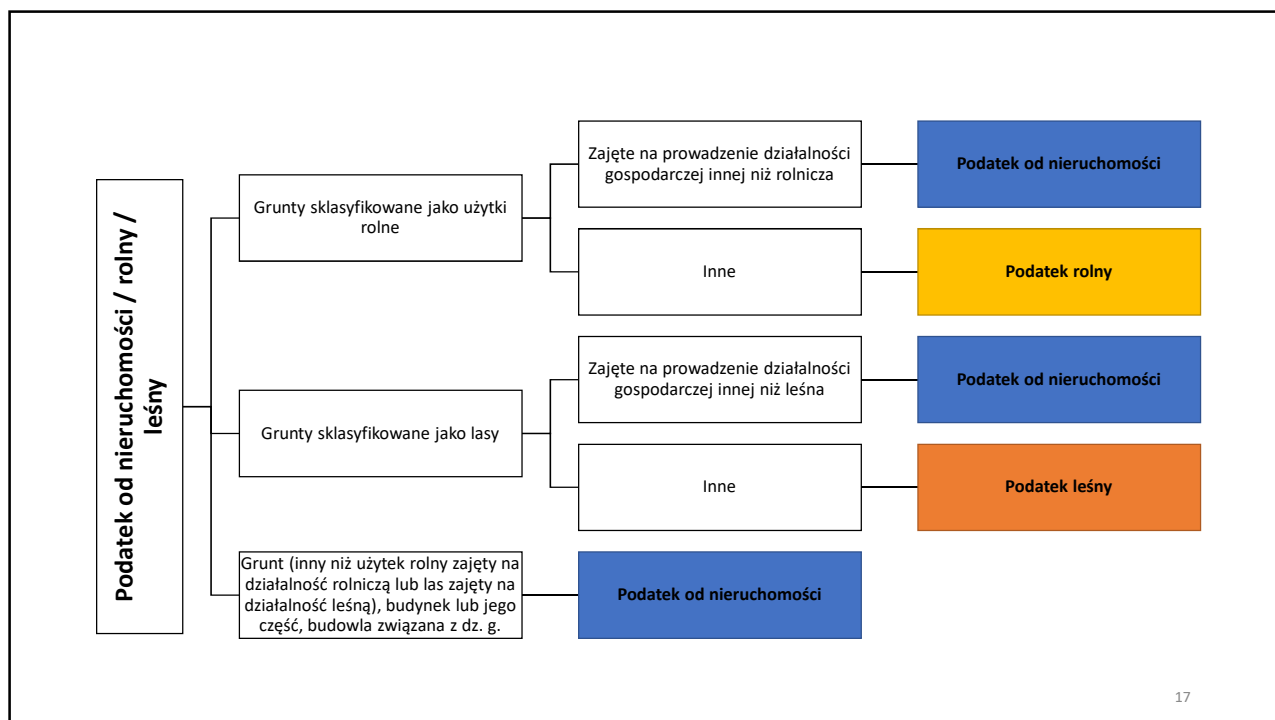
15

Podatek rolny

Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako **użytki rolne**, z wyjątkiem gruntów **zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza**.

Za działalność rolniczą uważa się produkcję roślinną i zwierzęcą, w tym również produkcję materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, produkcję warzywniczą, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadownictwa, hodowlę i produkcję materiału zarodowego zwierząt, ptactwa i owadów użytkowych, produkcję zwierzęcą typu przemysłowego fermowego oraz chów i hodowlę ryb.

16



Ewidencja gruntów i budynków

Art. 21 ust. 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne

Podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, **wymiaru podatków i świadczeń**, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Co do zasady ewidencja jest dla organów podatkowych wiążąca.

Przedmiot podatku - rozwinięcie

Określając zakres przedmiotowy podatku od nieruchomości należy mieć na uwadze:

1. wyłączenia podatkowe (art. 2 ust. 2, 3 i 4),
2. zwolnienia przedmiotowe (art. 7 ust. 1 i 3 upiol).

19

Podmioty podatku (art. 3 ust. 1 upol, podobnie: art. 3 ust. 1 upr, art. 2 ust. 1 upl)

Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) **właścicielami** nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 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, Agencją Nieruchomości Rolnych 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.

20

Posiadanie – regulacje KC

Art. 336. [Posiadacz samoistny; posiadacz zależny] Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (**posiadacz samoistny**), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (**posiadacz zależny**).

Art. 337. [Oddanie w posiadanie zależne] Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne.

Art. 338. [Dzierżyciel] Kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego, jest dzierżycielem.

21

Posiadanie samoistne i współwłasność

Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym (art. 3 ust. 3 upol, art. 3 ust. 2 upr, art. 2 ust. 3 upl).

Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi **współwłasność** lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży **solidarnie** na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach (art. 3 ust. 4 upol, art. 3 ust. 5 upr, art. 2 ust. 4 upl).

22

Gmina jako podatnik

- Co do zasady gmina – podobnie jak inne jst – jest podatnikiem podatku od nieruchomości.

- Wyłączenie podatkowe

Wyłączeniem objęte są nieruchomości lub ich części zajęte na potrzeby organów jednostek samorządu terytorialnego, w tym urzędów gmin, starostw powiatowych, urzędów związków metropolitalnych i urzędów marszałkowskich (art. 2 ust. 3 pkt 3 piol)

- Zwolnienie podatkowe

*Zwolnieniem objęte są grunty i budynki lub ich części, stanowiące własność gminy, z **wyjątkiem** zajętych na działalność gospodarczą lub będących w posiadaniu innych niż gmina jednostek sektora finansów publicznych oraz pozostałych podmiotów (art. 7 ust. 1 pkt 15 upi).*

23

Zwolnienia podmiotowe (art. 7 ust. 2 upl)

Przykłady:

1. uczelnie, zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą
2. żłobki i kluby dziecięce oraz prowadzące je podmioty, w zakresie nieruchomości zajętych na prowadzenie żłobka lub klubu dziecięcego
3. instytuty badawcze, z wyjątkiem przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą;

24

Podstawa opodatkowania (art. 4 ust. 1 upol)

Podstawę opodatkowania stanowi:

- 1) dla gruntów - **powierzchnia**;
- 2) dla budynków lub ich części - **powierzchnia użytkowa**;
- 3) dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - **wartość**.

25

Powierzchnia użytkowa (art. 1a ust. 1 pkt 5 upol)

Powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z **wyjątkiem**:

- powierzchni klatek schodowych oraz
- szybów dźwigowych;

Za kondygnację uważa się również:

- garaże podziemne,
- piwnice,
- sutereny i
- poddasza użytkowe.

26

Powierzchnia użytkowa

Art. 4 ust. 2 upol

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle:

- powyżej 2,20m – uwzględnia się w **100%**
- od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w **50%**,
- jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę **pomija się**.

27

Wartość budowli

Budowle od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych (art. 4 ust. 1 pkt 3 upol)

To wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne.

W przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych to ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Budowle, od których nie dokonuje się odpisów (art. 4 ust. 5 upol)

podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego.

28

Podatek rolny - podstawa

Podstawę opodatkowania podatkiem rolnym stanowi:

- 1) dla gruntów gospodarstw rolnych - liczba hektarów przeliczeniowych ustalana **na podstawie powierzchni, rodzajów i klas użytków rolnych** wynikających z ewidencji gruntów i budynków oraz zaliczenia do okręgu podatkowego;
 - przeliczniki określa ustawa
- 2) dla pozostałych gruntów - liczba hektarów wynikająca z ewidencji gruntów i budynków.

Ustala się 4 okręgi podatkowe, do których zalicza się gminy oraz miasta w zależności od warunków ekonomicznych i produkcyjno-klimatycznych.

29

Pojęcie gospodarstwa rolnego (art. 2 ust. 1 upr)

Za gospodarstwo rolne uważa się obszar gruntów (użytków rolnych):

1. o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy,
2. stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej, w tym spółki, nieposiadającej osobowości prawnej.

30

Rodzaje użytków rolnych :	Grunty orne				Łąki i pastwiska				
	Określone podatkowe	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Klasy użytków rolnych	Przeliczniki								
I	1,95	1,80	1,65	1,45	1,75	1,60	1,45	1,35	
II	1,80	1,65	1,50	1,35	1,45	1,35	1,25	1,10	
IIIa	1,65	1,50	1,40	1,25					
III					1,25	1,15	1,05	0,95	
IIIb	1,35	1,25	1,15	1,00					
IVa	1,10	1,00	0,90	0,80					
IV					0,75	0,70	0,60	0,55	
IVb	0,80	0,75	0,65	0,60					
V	0,35	0,30	0,25	0,20	0,20	0,20	0,15	0,15	
VI	0,20	0,15	0,10	0,05	0,15	0,15	0,10	0,05	

31

Podstawa opodatkowania

Podatek rolny za rok podatkowy wynosi:

1) od 1 ha przeliczeniowego gruntów, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1 - **równowartość pieniężną 2,5 q żyta,**

2) od 1 ha gruntów, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 - **równowartość pieniężną 5 q żyta**

- obliczone według średniej ceny skupu żyta za 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy.

32

Podatek leśny – podstawa i stawka

Podstawę opodatkowania podatkiem leśnym stanowi **powierzchnia lasu**, wyrażona w hektarach, wynikająca z ewidencji gruntów i budynków (art. 3 upl).

Podatek leśny **od 1 ha**, za rok podatkowy wynosi, z zastrzeżeniem ust. 3, **równowartość pieniężną 0,220 m³ drewna**, obliczaną według średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy (art. 4 ust. 1 upl).

Dla lasów wchodzących w skład rezerwatów przyrody i parków narodowych stawka *podatku leśnego*, o której mowa w ust. 1, **ulega obniżeniu o 50%** (art. 4 ust. 3 upl).

33

Stawki podatku

Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie stawek określonych ustawą (art. 6 ust. 1 upol).

Stawki podlegają waloryzacji (art. 20 ust. 1 upol) i ich wartość jest ogłaszano corocznie w drodze obwieszczenia ministra właściwego do spraw finansów publicznych (art. 20 ust. 2 upol).

Rada gminy może różnicować stawki według kryteriów przedmiotowych (art. 5 ust. 2-5 upol).

34

Obowiązek podatkowy

Obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku (art. 6 ust. 1 upol, art. 6a ust. 1 upr).

Obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek (art. 6 ust. 4 upol, art. 6a ust. 2 upr).

Jeżeli obowiązek podatkowy powstał lub wygasł w ciągu roku, podatek za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których istniał obowiązek (art. 6 ust. 5 upol, art. 6a ust. 3 upr).

35

Rozliczanie – osoby fizyczne

Osoby fizyczne są obowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu **informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych**, sporządzoną na formularzu według ustalonego wzoru, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości (art. 6 ust. 6 i 11 upol, art. 6a ust. 5 upr).

Podatek od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych ustala organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów **w drodze decyzji** podatkowej (art. 6 ust. 7 upol, art. 6a ust. 6 upr).

Podatek jest płatny **w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego**, w terminach: do dnia 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego, chyba że kwota podatku jest niższa niż 100,- złotych (art. 6 ust. 7 i 11a upol, art. 6a ust. 6 i 10a upr).

36

Rozliczanie – osoby prawne

Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej są obowiązane (art. 6 ust. 9 upol, art. 6a ust. 8 upr):

1. składać, w terminie **do dnia 31 stycznia**, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, **deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy**, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu - **w terminie 14 dni** od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku;
2. odpowiednio skorygować deklaracje w razie zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 3, w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tego zdarzenia;
3. **wpłacać** obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości - bez wezwania - na rachunek właściwej gminy, w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminie **do dnia 15. każdego miesiąca, a za styczeń do dnia 31 stycznia**.

37

Ewidencja podatkowa nieruchomości

Ewidencja podatkowa nieruchomości zawiera dane o podatnikach i przedmiotach opodatkowania, w szczególności wynikające z informacji i deklaracji składanych przez podatników na podstawie przepisów ustawy oraz przepisów o podatku rolnym i podatku leśnym, danych zawartych w księgach wieczystych, w ewidencji gruntów i budynków oraz innych ewidencjach i rejestrach, w tym prowadzonych przez organy administracji publicznej.

38

Łączne zobowiązanie podatkowe

Osobom fizycznym, na których ciąży obowiązek podatkowy w zakresie podatku rolnego oraz jednocześnie w zakresie podatku od nieruchomości lub podatku leśnego dotyczący przedmiotów opodatkowania położonych na terenie tej samej gminy, wysokość należnego zobowiązania podatkowego pobieranego w formie łącznego zobowiązania pieniężnego ustala organ podatkowy w jednej decyzji (**nakazie płatniczym**), z zastrzeżeniem ust. 2. Przepisy art. 6a ust. 6a i 10a stosuje się odpowiednio.

Łączne zobowiązanie pieniężne należne od przedmiotów opodatkowania stanowiących współwłasność lub znajdujących się w posiadaniu dwóch lub więcej osób fizycznych ustala się w odrębnej decyzji (nakazie płatniczym), który wystawia się na któregokolwiek ze współwłaścicieli (posiadaczy). Jeżeli gospodarstwo rolne prowadzi w całości jedna z tych osób, nakaz płatniczy wystawia się na tę osobę.

39