

Anna Milewska<sup>1</sup>

Szkola Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

# Podatek od nieruchomości w działalności logistycznej

## Pojęcie i podział danin publicznych

Każda działalność gospodarcza obciążona jest koniecznością i obowiązkiem terminowego regulowania danin publicznych. Kwestię podziału tych danin regulują przepisy prawa krajowego, ugruntowana wykładania oraz literatura przedmiotu.

W Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 roku [2] zdefiniowane zostały podatki i inne daniny publiczne, zaś Ordynacja podatkowa [3] traktuje o: podatkach, opłatach i niepodatkowych należnościach budżetowych.

Po raz pierwszy w ustawie o finansach publicznych [4] zaprezentowane zostały natomiast dochody publiczne, które obejmują daniny publiczne (podatki oraz inne świadczenia pieniężne), a także pozostałe dochody (w tym opłaty). W literaturze przedmiotu [5], obowiązkowe obciążenia finansowe ze względu na ich charakter czy skalę pobrania, dzieli się na:

- podatki
- składki
- opłaty
- paropodatki.

Najczęściej bowiem podatnicy prowadzący działalność gospodarczą świadomi są tego, że będą regulować na przykład zaliczki na poczet podatku dochodowego czy też opłacać składki z tytułu obowiązkowych ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych. Powinni mieć także świadomość i wiedzę na temat odprowadzania do budżetu gminnego tak zwanych podatków lokalnych, do których zgodnie z treścią ustawy o podatkach i opłatach lokalnych [6] należą:

- podatek od nieruchomości
- podatek od środków transportowych.

## Przedmiot i podmiot opodatkowania w podatku od nieruchomości

Przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości, zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 należą:

- grunty
- budynki lub ich części
- budowle.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają natomiast użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy. Nie mniej jednak jeżeli są one zajęte pod prowadzenie działalności gospodarczej, to sposób ich zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków pozostaje bez znaczenia. Są one wówczas wyłączone z podatku rolnego lub leśnego i opodatkowane podatkiem od nieruchomości jako te zajęte pod działalność gospodarczą inną, niż rolnicza lub leśna.

Warto w tym miejscu wskazać, iż taki przedmiotowy zakres będzie miał odzwierciedlenie w zróżnicowaniu podstawy opodatkowania i stawek tego podatku.

Podatnikami podatku od nieruchomości (treść art. 3. ust. 1) są, co do zasady, osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej bez względu na formę prowadzonej działalności, będące:

- właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych
- posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych
- użytkownikami wieczystymi gruntów
- posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność

Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie to wynika z zawartej umowy.

## Podstawa opodatkowania, stawki i terminy płatności

Tak jak wspomniano, podatek od nieruchomości nakładany jest na grunty, budynki i budowle, ale podstawą opodatkowania jest (art. 4. ust. 1):

- dla gruntów – powierzchnia
- dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa
- dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, co do zasady – 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, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego. Jest to jedyny przypadek w polskim systemie podatkowym kiedy w podatku majątkowym podstawą opodatkowania jest wartość.

Organem podatkowym właściwym w sprawach podatku od nieruchomości jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta, a organem decydującym o stawkach podatku jest rada gminy. To bowiem jej uchwały określają wysokość stawek obowiązujących na terenie gminy, w której zlokalizowana jest nieruchomość. Ustanowione i obowiązujące na terenie gminy stawki podatku od nieruchomości nie mogą być jednak wyższe od tych zamieszczonych w obwieszczeniu Ministra Finansów (stawki maksymalne corocznie waloryzowane). Rady gminy przy uchwalaniu stawek tego podatku biorą pod uwagę najczęściej lokalizację i rodzaj prowadzonej działalności. Niższe staw-

<sup>1</sup> Dr inż. A. Milewska – Katedra Polityki Europejskiej, Finansów Publicznych i Marketingu, Wydział Nauk Ekonomicznych, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie. Artykuł recenzowany (*przyp. red.*).

Tab. 1. Stawki podatku od nieruchomości (wybrane aspekty).

Przedmiot opodatkowania	Stawka podatku (w zł.)		Powierzchnia (wielkość)
	2011	2012	
Budynki mieszkalne lub ich części	0,67	0,70	od 1m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	21,05	21,94	
Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,80	0,84	od 1m <sup>2</sup> powierzchni
Grunty pod jeziorami, zajęte na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrownie wodne	4,15	4,33	od 1 ha powierzchni
Budowle	2% wartości		

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie górnych stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2011 r. (M. P. Nr 55, poz. 755) [8] i Obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2011 r. w sprawie górnych stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2012 r. (M. P. Nr 95, poz. 961) [9].

ki tego podatku mają zachęcić potencjalnych inwestorów do prowadzenia działalności właśnie na tym konkretnym terenie. W tabeli 1 zamieszczono wybrane maksymalne stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w roku 2011 i te przyjęte jako maksymalne w roku 2012.

Podatek od nieruchomości regulowany przez osobę fizyczną płatny jest w czterech proporcjonalnych ratach w następujących terminach: do dnia 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada, natomiast osoby prawne regulują ten podatek w terminie: do 15 każdego miesiąca.

Poza tym należy wskazać na różnice w dokumentacji (formularze), jaką zobowiązane są te osoby złożyć celem naliczenia odpowiedniej kwoty podatku. W formularzach tych zawarte będą dane dotyczące podmiotu i przedmiotu opodatkowania niezbędne do wymiaru i poboru podatku od nieruchomości. Osoby fizyczne składają tak zwaną *informację* w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości (czyli na przykład sprzedaż lub kup-

no nieruchomości). Osoby prawne natomiast zobowiązane są złożyć corocznie do dnia 15 stycznia *deklarację* na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzoną na formularzu według określonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po dniu 15 stycznia – w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku.

Pamiętać należy także o tym, iż osoby fizyczne po złożeniu formularza informacyjnego oczekują na decyzję organu podatkowego o wysokości naliczonego im podatku, zaś osoby prawne zobowiązane są w deklaracji obliczyć ten podatek i wpłacać stosowaną ratę bez wezwania organu podatkowego. Każde nieterminowe regulowanie należności w tym zakresie powodują powstanie zaległości i w konsekwencji konieczność naliczenia odsetek od zaległości podatkowych. Od dnia 9 listopada 2010 zgodnie z nowelizacją ustawy Ordynacja podatkowa oraz ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników [7], zasady ustalania wysokości odsetek za zwłokę wprowadza art. 1 pkt. 3 nowelizacji. Nowy zapis art. 56 par. 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 – Ordy-

nacji podatkowej stanowi, iż wysokość odsetek za zwłokę równa jest 200 % stopy kredytu lombardowego, powiększonej o 2 punkty procentowe. Stawka ta jednak nie może być niższa niż 8%. Od dnia 9 czerwca 2011 roku stawka odsetek od zaległości podatkowych wynosi 14% (*stan prawny na dzień 10 listopada 2011 r.*).

## Podsumowanie i wnioski – perspektywy zmian

Konsekwencją nakładania podatków są określone kwotowo i terminowo wydatki. Znajomość prawa podatkowego pozwala przedsiębiorcom na wypracowanie minimalnego poziomu obciążeń związanych z wydatkami podatkowymi a tym samym optymalnego poziomu zysku.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa stawki podatku od nieruchomości określone są kwotowo ale w perspektywie planowane jest wprowadzenie podatku katastralnego. Zasadnicza różnica w wymiarze podatku polegać ma na tym, iż przedmiotem opodatkowania nie będzie powierzchnia a wartość danej nieruchomości, co znacznie podwyższy poziom kosztów dla przedsiębiorcy.

W świetle proponowanych zmian największe dotyczy będą właśnie nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Stawka podatku katastralnego sięgać ma poziomu do 2% wartości danej nieruchomości. Reakcja przedsiębiorstwa na zmieniającą się sytuację podatkową powinna mieć zatem charakter dostosowawczy (przemysłany powinien być szczególnie aspekt spekulacyjny przy zakupie nieruchomości) i tym samym polegać na podejmowaniu działań usprawniających politykę wydatkową.

## Streszczenie

W artykule tym zaprezentowano najważniejsze elementy konstrukcji podatku od nieruchomości dotyczące: przedmiotu, podmiotu, podstawy, stawek oraz terminów i miejsca jego płatności. Działalność logistyczna dla sprawnego i efektywnego gospodarowania powinna być zabezpieczona przez odpowiednią powierzchnię gruntową lub budynkową.

Od początku 2010 roku na rynku powierzchni handlowych utrzymuje się stabilna sytuacja. Zwiększyła się aktywność deweloperów – obecnie ponad 940 m<sup>2</sup> powierzchni handlowych znajduje się w czynnej budowie [1]. Nadmienić jednak

że należy, że z chwilą przeniesienia prawa własności z dewelopera na odbiorcę (nowego właściciela) inwestycji to on staje się podmiotem opodatkowania i to na nim ciążyą wszelkie obowiązki związane z terminowym regulowaniem danin publicznych związanych z zakupem nieruchomości. Nieterminowe opłacanie tych daniny związane jest z uiszczaniem kolejnej: odsetek od zaległości podatkowych. Te zobowiązania publiczno-prawne mogą zatem znacznie uszczuplić budżet przedsiębiorstwa i zmniejszyć jego zyski dlatego też, tak istotną jest świadomość i znajomość prawa podatkowego.

## Tax on real estate business in logistics

### Abstract

The article discusses the role of tax on real estate business logistics. Logistics activities for the smooth and efficient management should be protected by the corresponding area of land or buildings. Most taxpayers are established are aware that they will adjust such advance payment of income tax or pay premiums of compulsory social and health insurance. They should also have awareness and knowledge of the discharge into the so-

-called municipal budget local taxes, which according to the Act on Local Taxes and Fees include property tax.

### LITERATURA

- [2] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 1997, Nr 78, poz. 483), Rozdział X, art. 217
- [8] Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie górnych stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2011 r. (M. P. Nr 55, poz. 755).
- [9] Obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2011 r. w sprawie górnych stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2012 r. (M. P. Nr 95, poz. 961)
- [5] Poszwa M. (red.), Rozliczenia podatkowe przedsiębiorcy, Oficyna Ekonomiczna, Kraków 2005, str. 11
- [1] *Sytuacja na rynku powierzchni handlowych w Polsce jest stabilna*, Okiem eksperta, Spedycja Transport Logistyka nr 11/2010, s. 50
- [3] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r., Ordynacja podatkowa (Dz. U. 2005, Nr 8, poz. 60 z późn. zm.), art. 3
- [4] Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. 1998, Nr 155, poz. 1014 z późn. zm.), art. 3
- [6] Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 9 poz. 31 z późn. zm.)
- [7] Ustawa o zmianie ustawy Ordynacja podatkowa oraz ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (Dz. U. Nr 197, poz. 1306)