

Table of Contents

Table of Contents	1
Podatek od nieruchomości - zagadnienia ogólne	2
Zasady ogólne opodatkowania	2
Przepisy ustawy a regulacje lokalne	3
Maksymalne stawki podatku od nieruchomości	3

Podatek od nieruchomości - zagadnienia ogólne

Pierwszą lekcję kursu dotyczącego podatku od nieruchomości potraktujemy jako pewnego rodzaju krótkie i ogólne wprowadzenie do problematyki opodatkowania tą daniną. W kolejnych lekcjach wszystkie zagadnienia zostaną omówione bardziej szczegółowo i kompleksowo.

Wbrew pozorom stosowanie przepisów o podatku od nieruchomości nie jest proste. Żartobliwie można przyrównać to do popularnego powiedzenia, że im dalej w las, tym więcej drzew.

Problematyczne są już same definicje ustawowe. Przekonają się Państwo, jak trudno chociażby stwierdzić, czy dana nieruchomość jest budynkiem czy budowlą. Już samo to rozróżnienie ma ogromne znaczenie dla poprawnego opodatkowania. Zupełnie inaczej bowiem opodatkowuje się budynki, a inaczej budowle. Podstawą opodatkowania budynków jest ich powierzchnia. W przypadku budowli opodatkowuje się natomiast ich wartość. Szczegółowo zajmiemy się tym zagadnieniem w jednej z kolejnych lekcji.

Inaczej również płacą podatek od nieruchomości osoby fizyczne i osoby prawne. Problematyczna jest kwestia kwalifikowania nieruchomości jako wykorzystywanej w działalności gospodarczej. Nie jest bowiem do końca oczywiste, czy już samo posiadanie nieruchomości przez przedsiębiorcę podlega opodatkowaniu, czy dopiero wykorzystywanie jej w związku z prowadzoną firmą. Ma to szczególne znaczenie zwłaszcza w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.

Problemy można mnożyć bez końca. Będziemy je oczywiście wskazywać w kolejnych lekcjach. Spróbujemy także przedstawić jak najkorzystniejsze sposoby ich rozwiązania.

Dzisiaj skupmy się jednak tylko na kwestiach ogólnych.

Zasady ogólne opodatkowania

Z art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wynika, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości **podlegają** następujące nieruchomości lub objekty budowlane:

- a. grunty,
- b. budynki lub ich części,
- c. budowle bądź ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości **nie podlegają** natomiast użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Jak definiować pojęcie „działalności gospodarczej” dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości, wyjaśnimy nieco później.

Zaznaczmy ogólnie, że w myśl ustawy **podatnikami podatku od nieruchomości** są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki, nieposiadające osobowości prawnej będące:

- właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3
- posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- użytkownikami wieczystymi gruntów,
- posiadaczami nieruchomości albo ich części bądź obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - 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,
 - jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem 2.

Podstawą opodatkowania podatkiem od nieruchomości mogą być: powierzchnia, powierzchnia użytkowa lub wartość początkowa.

Zwróćmy uwagę, że podstawą opodatkowania jest:

- a. dla gruntów – powierzchnia,
- b. dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa,
- c. dla budowli albo ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a dla budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Zupełnie inaczej opodatkowuje się jednak budowle, których się nie amortyzuje.

Warto zaznaczyć, że osoby fizyczne i prawne rozliczają podatek od nieruchomości według nieco innych zasad.

Zauważmy, że **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 lub od dnia zaistnienia zdarzenia powodującego zmianę wysokości opodatkowania.

Podatek od nieruchomości od osób fizycznych na rok podatkowy ustala w drodze decyzji organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania.

Podatek jest płatny w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminach do: 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego. Jednocześnie jednak w przypadku gdy kwota podatku nie przekracza 100 zł, podatek jest płatny jednorazowo w terminie płatności pierwszej raty.

Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej, jednostki organizacyjne Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, a także jednostki organizacyjne Państwowego Gospodarstwa Leśnego – Lasy Państwowe są natomiast obowiązane:

1. składać w terminie do 31 stycznia organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania deklarację 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 powodującego zmianę wysokości opodatkowania 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 15. dnia każdego miesiąca, a za styczeń – do 31 stycznia.

Przepisy ustawy a regulacje lokalne

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych jest podstawowym aktem prawnym w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Co istotne, akt ten określa tylko maksymalne stawki tego podatku. Są one corocznie aktualizowane i ogłaszane przez Ministra Finansów. Odbywa się to zazwyczaj w sierpniu. Minister Finansów wydaje wtedy obwieszczenie, w którym określa maksymalne stawki podatków i opłat lokalnych.

Dopiero na tej podstawie rady gmin określają w drodze uchwały stawki podatków obowiązujących na ich terenie. Uchwalone stawki nie mogą przekraczać tych maksymalnych wskazanych przez Ministra Finansów.

Na potrzeby tej ogólnej charakterystyki zaznaczmy tylko, że przy określaniu stawek podatku od nieruchomości rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu.

Gminy mają zatem pewnego rodzaju swobodę w ustalaniu wysokości podatku od nieruchomości na swoim terenie. Warto jednak pamiętać, że środki pochodzące z podatku od nieruchomości są jednym z dochodów gmin – niekoniecznie więc musi gminom zależeć na stosowaniu stawek niższych od tych maksymalnych wskazanych przez Ministra Finansów.

W myśl art. 4 ust. 1 ustawy z 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego jednym ze źródeł dochodów własnych gminy są wpływy z podatku od nieruchomości.

Ważne!

Górne granice stawek kwotowych obowiązujące w danym roku podatkowym ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Zasada ta wynika z art. 20 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Odesłania do aktów prawnych

[Ustawa podatki lokalne - Artykuły 2-7](#)

[Ustawa podatki lokalne - Artykuły 20-24](#)

Maksymalne stawki podatku od nieruchomości

Górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych obowiązujące w danym roku podatkowym ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Na rok 2022 stawki zostały wskazane w obwieszczeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 22 lipca 2021 r. (M.P. poz. 724) i są wyższe w porównaniu z 2021 rokiem o 3,6%, czyli o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2021 r. w stosunku do I półrocza 2020 r. W roku 2021 stawki wzrosły o 3,9%.

Ćwiczenie

Przeczytaj artykuł: [Podatki i opłaty lokalne 2022: Stawki maksymalne w górę](#)
