

Michał Pacyga
Joanna Pacyga
Paweł Turek

Podatek od nieruchomości w praktyce

Stan prawny: lipiec 2016 r.



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Gdańsk 2016

Spis treści

Wykaz aktów prawnych i ich skrótów użytych w tekście	9
Wstęp	11
1. Zagadnienia ogólne	13
<i>Michał Pacyga</i>	
1.1. Pojęcie działalności gospodarczej	13
1.1.1. Zakres pojęcia działalności gospodarczej w podatku od nieruchomości	13
1.1.2. Wpis działalności do ewidencji lub rejestru	17
1.1.3. Wolne zawody a działalność gospodarcza	21
1.2. Pojęcie działalności rolniczej	22
1.3. Pojęcie działalności leśnej	22
1.4. Związanie przedmiotu opodatkowania z działalnością gospodarczą	23
1.4.1. Ogólna zasada	23
1.4.2. Współposiadanie a związanie z działalnością gospodarczą	24
1.4.3. Ustawowe wyjątki od zasady	26
1.4.4. Wyjątki wypracowane w praktyce (w orzecznictwie sądów administracyjnych)	30
1.5. Zajęcie przedmiotu opodatkowania na potrzeby działalności gospodarczej	35
2. Przedmiot opodatkowania	43
<i>Michał Pacyga</i>	
2.1. Grunt jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości	43
2.1.1. Pojęcie gruntu	43
2.1.2. Grunt jako odrębny przedmiot opodatkowania	44
2.1.3. Grunty niepodlegające podatkowi od nieruchomości – grunty rolne lub leśne	46
2.1.3.1. Wpływ ewidencji gruntów i budynków na opodatkowanie gruntów	46
2.1.3.2. Zajęcie gruntu na działalność gospodarczą	49
2.1.3.3. Zajęcie gruntu rolnego lub leśnego na działalność gospodarczą i działalność rolną lub leśną	51

2.1.4. Działalność niestanowiąca działalności gospodarczej – działalność rolnicza, działalność leśna, wynajem pokoiów gościennych, sprzedaż przetworzonych wyrobów roślinnych i zwierzęcych	52
2.1.4.1. Działalność rolnicza lub leśna	53
2.1.4.2. Wynajem pokoi gościennych	53
2.1.4.3. Działalność w zakresie przetwórstwa produktów roślinnych i zwierzęcych	56
2.1.5. Grunty zrekultywowane	57
2.1.6. Nieruchomości zajęte na potrzeby organów jednostek samorządu terytorialnego	59
2.1.7. Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi i kanałami żeglugowymi	62
2.1.8. Grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi	67
2.1.9. Grunty zajęte pod pasy drogowe	69
2.2. Budynek jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości	74
2.2.1. Pojęcie budynku	74
2.2.2. Pojęcie obiektu budowlanego i budynku w prawie budowlanym	77
2.2.3. Fundament, przegrody budowlane i dach jako wyznacznik istnienia budynku	81
2.2.3.1. Trwały związek z gruntem	81
2.2.3.2. Przegrody budowlane	85
2.2.3.3. Fundament	88
2.2.3.4. Dach	91
2.2.4. Część budynku jako przedmiot opodatkowania	94
2.2.5. Pojęcie kondygnacji budynku	95
2.2.6. Garaże jako przedmioty opodatkowania	98
2.2.7. Wpływ stanu technicznego na opodatkowanie budynku – czy zdeastrowany budynek jest przedmiotem opodatkowania	102
2.2.8. Budynek mieszkalny	108
2.2.9. Domki letniskowe	112
2.2.10. Ewidencja gruntów i budynków a opodatkowanie budynków i budowli	112
2.3. Budowla jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości	115
2.3.1. Pojęcie budowli	115
2.3.2. Pojęcie budowli w prawie budowlanym – ustalenie zakresu przedmiotowego przez pryzmat definicji legalnych prawa budowlanego	126
2.3.3. Pojęcie urządzenia budowlanego w podatku od nieruchomości	131
2.3.4. Pojęcie całości użytkowo-technicznej i jego wpływ na ustalenie przedmiotu opodatkowania	137

2.3.5. Tymczasowy obiekt budowlany jako przedmiot opodatkowania	140
2.3.6. Nie każda budowla jest opodatkowana	145
2.3.6.1. Związanie budowli z działalnością gospodarczą jako warunek opodatkowania	145
2.3.6.2. Moment powstania obowiązku podatkowego a opodatkowanie budowli	146
2.3.7. Opodatkowanie części budowli	146
2.3.8. Obiekty liniowe jako przedmiot opodatkowania (gazociągi, rurociągi, linie energetyczne, linie telefoniczne) – kwestia objęcia podatkiem okablowania	147
2.3.9. Stacje LNG	150
2.3.10. Elektrownie wiatrowe a podatek od nieruchomości	152
2.3.11. Kolektory słoneczne (elektrownie słoneczne) a podatek od nieruchomości	154
2.3.12. Stacje benzynowe (dystrybutory) a podatek od nieruchomości	156
2.3.13. Hale namiotowe	159
2.3.14. Kolejki linowe	160
2.3.15. Transformatory energetyczne	163
2.3.16. Myjnie samochodowe	164
2.3.17. Względy techniczne – podstawa wyłączenia spod opodatkowania	166
2.3.18. Opodatkowanie budowli w budynkach	167
3. Podatnik podatku od nieruchomości	171
<i>Michał Pacyga</i>	
3.1. Osoba fizyczna jako podatnik podatku od nieruchomości	172
3.2. Osoba prawna jako podatnik podatku od nieruchomości	173
3.3. Jednostka organizacyjna jako podatnik podatku od nieruchomości	173
3.4. Spółka nieposiadająca osobowości prawnej	175
3.5. Właściciel nieruchomości	178
3.6. Posiadacz samoistny	186
3.7. Użytkownik wieczysty	190
3.8. Wybudowanie budynku na cudzym gruncie a podatek od nieruchomości	193
3.9. Posiadanie zależne a obowiązek podatkowy	194
3.10. Posiadanie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego	197
3.11. Posiadanie bezumowne	199
3.12. Poddzierżawca lub podnajemca nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego	202
3.13. Zarządca nieruchomości. Jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako podatnicy	203

3.14. Nieruchomości zarządzane przez Agencję Nieruchomości Rolnych oraz Lasy Państwowe	206
3.15. Posiadanie części nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przez posiadacza zależnego	208
3.16. Opodatkowanie współwłaścicieli – współwłasność łączna i współwłasność w częściach ułamkowych	208
3.17. Użytkowanie <i>quad usum</i> a obowiązek podatkowy	212
3.18. Zasady ustalania podstawy opodatkowania przy współwłasności	216
3.19. Opodatkowanie współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego	217
3.20. Współwłasność z podmiotem zwolnionym od podatku	222
3.21. Wyodrębnienie lokali w budynku a podatek od nieruchomości	224
3.22. Czy syndyk jest podatnikiem	227
3.23. Skarb Państwa jako podatnik. Czy starosta jest podatnikiem	228
3.24. Gmina jako podatnik	229
3.25. Związki międzygminne jako odrębni podatnicy – brak przejścia obowiązku podatkowego	230
4. Podstawa opodatkowania w podatku od nieruchomości	233
<i>Paweł Turek</i>	
4.1. Definicja podstawy opodatkowania	233
4.2. Opodatkowanie gruntów	233
4.3. Zmiany w ewidencji	234
4.4. Opodatkowanie powierzchni budynków	236
4.5. Garaże podziemne	238
4.6. Podstawa opodatkowania budowli i ich części	238
4.7. Inwestycja w obcym środku trwałym a podstawa opodatkowania budowli	241
4.8. Ustalenie podstawy opodatkowania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego	242
5. Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości	245
<i>Paweł Turek</i>	
5.1. Powstanie obowiązku podatkowego	245
5.2. Moment powstania obowiązku podatkowego	245
5.3. Zdarzenia mające wpływ na wysokość opodatkowania	249
5.4. Powstanie obowiązku podatkowego w przypadku użytkownika wieczystego	250
5.5. Obowiązek podatkowy w stosunku do budowli tymczasowych	251
5.6. Wygaśnięcie obowiązku podatkowego	252
5.7. Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie	254
5.8. Przekazywanie informacji do organów podatkowych	254
5.9. Jednorazowa zapłata podatku	255
5.10. Współwłasność nieruchomości – osoby prawnej i osoby fizycznej	256
5.11. Powstanie obowiązku podatkowego w stosunku do nieruchomości należących do osób fizycznych	257

5.12. Zapłata podatku przez osoby fizyczne	258
5.13. Brak wzoru formularza	258
5.14. Zapłata podatku przez podmioty niebędące osobami fizycznymi	259
6. Wysokość podatku	261
<i>Joanna Pacyga</i>	
6.1. Stawki w podatku od nieruchomości	261
6.1.1. Okres obowiązywania stawek. Stosowanie stawek z roku poprzedzającego rok podatkowy	261
6.1.2. Różnicowanie stawek a udzielenie pomocy publicznej	264
6.1.3. Stawka podatku dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	265
6.1.4. Względy techniczne	267
6.1.5. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości użytków rolnych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych lub lasów, zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	268
6.1.6. Stawka dla gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	271
6.1.7. Stawki dla gruntów i budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	273
6.1.8. Stawka podatku dla budynków mieszkalnych	275
6.1.9. Budynki koszar – budynki mieszkalne czy pozostałe	280
6.1.10. Budynki aresztów śledczych i zakładów karnych – budynki mieszkalne czy pozostałe	281
6.1.11. Budynki domków letniskowych – budynki mieszkalne czy pozostałe	283
6.1.12. Garaże	285
6.1.13. Stawka podatku dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	288
6.1.14. Opodatkowanie części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej	289
6.1.15. Stawka podatku dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	290
6.1.16. Stawka dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	293

7. Zwolnienia z podatku od nieruchomości	299
<i>Joanna Pacyga</i>	
7.1. Zwolnienia kolejowe	299
7.2. Zwolnienia portowe	311
7.3. Zwolnienia portów lotniczych	316
7.4. Zwolnienia budynków lub ich części związanych z działalnością leśną, rybacką, rolniczą	319
7.5. Zwolnienia odnoszące się do nieruchomości lub ich części służących oświacie, wychowaniu, nauce i technice, kulturze fizycznej i sportowi oraz zajęte na obozowiska i bazy wypoczynkowe dzieci i młodzieży	324
7.6. Zwolnienie budynków i gruntów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków	327
7.7. Zwolnienie gruntów i budynków we władaniu muzeów rejestrowanych	330
7.8. Zwolnienie nieruchomości w parkach i rezerwach przyrody	331
7.9. Zwolnienie gruntów pod jeziorami i sztucznymi zbiornikami	334
7.10. Zwolnienie budowli wałów ochronnych, gruntów pod wałami ochronnymi i położonych w międzywałach	337
7.11. Zwolnienie gruntów stanowiących nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione	338
7.12. Zwolnienie działek przyzagrodowych należących do członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych	340
7.13. Zwolnienie gruntów, obiektów i budynków położonych na terenie rodzinnych ogrodów działkowych.	342
7.14. Zwolnienie budynków i budowli zajętych przez grupę producentów rolnych	343
7.15. Zwolnienie nieruchomości lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	346
7.16. Zwolnienie gmin	348
7.17. Zwolnienie uczelni z podatku od nieruchomości	348
7.18. Zwolnienie jednostek systemu oświaty z podatku od nieruchomości	351
7.19. Zwolnienie instytutów naukowych i pomocniczych jednostek naukowych PAN z podatku od nieruchomości	354
7.20. Zwolnienie zakładów chronionych z podatku od nieruchomości	356
7.21. Zwolnienie instytutów badawczych z podatku od nieruchomości	359
7.22. Zwolnienie przedsiębiorców o statusie centrum badawczo-rozwojowego	359
7.23. Zwolnienia uchwalane przez radę gminy	359
7.24. Rekompensata dochodów z tytułu zwolnień od podatku	363