

ROZLICZENIE

Wysokość daniny zależy od związku budynku lub gruntu z działalnością

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 24 lutego 2021 r. stworzył dla przedsiębiorców będących podatnikami podatku od nieruchomości istotne narzędzie do weryfikacji prawidłowości swoich rozliczeń w podatku od nieruchomości.



TOMASZ WICHARY

adwokat, doradca podatkowy,
Andersen

Na gruncie przepisów prawa wyróżnić można trzy rodzaje nieruchomości, a mianowicie:

1) gruntowe - części powierzchni ziemskiej będące odrębnym przedmiotem własności;

2) budynkowe - trwale związane z gruntem budynki stanowiące przedmiot odrębnej od gruntu własności;

3) lokalowe - części budynków będące odrębnym przedmiotem własności.

Z perspektywy prawa podatkowego zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej: „u.p.o.l.”), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Opodatkowanie w przypadku przedsiębiorcy

Zasadą jest, że grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy podlegają opodatkowaniu

podatkiem od nieruchomości według stawki związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, stosownie do art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.

Natomiast zgodnie z art. 1a ust. 2a u.p.o.l. do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;

2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d u.p.o.l.;

3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, (...) lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Wskazany przepis zawiera katalog wyłączeń, zgodnie z którym w ww. przypadkach nieruchomości będące w posiadaniu przedsiębiorcy nie są związane z prowadzeniem działalności.

Z tego wynika, że na gruncie u.p.o.l. zasadą jest, że nieruchomość będąca w posiadaniu przedsiębiorcy podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki związanej z działalnością gospodarczą. Natomiast na zasadzie wyjątku nieruchomości przedsiębiorcy podlegają opodatkowaniu według innej stawki.

Zasadą wprowadzona w treści art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. została jednak zakwestionowana przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 24 lutego 2021 r., gdzie Trybunał wskazał, że: „Art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z 12 stycznia 1991 r.

o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170) rozumiany w ten sposób, że o związku gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”.

Faktyczny związek

Trybunał Konstytucyjny w przywołanym wyroku zwrócił uwagę na to, że zastosowanie wyższej stawki podatkowej w podatku od nieruchomości, opierając się wyłącznie na kryterium posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę, jest rozwiązaniem sprzecznym z ustawą zasadniczą.

Z przywołanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego płynie istotna wskazówka dla podatników, że wyższą stawką podatku od nieruchomości nie mogą być obciążone nieruchomości:

1) niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej lub

2) potencjalnie niemogące być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

Choć wydany wyrok Trybunału dotyczył osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą, wnioski z niego wynikające znajdują zastosowanie do wszystkich przedsiębiorców (niezależnie od formy prawnej), potwierdzają to sądy administracyjne (przykładowo: wyrok NSA z 15

marca 2022 r., sygn. III FSK 3936/21, wyrok WSA w Gliwicach z 21 lipca 2022 r., sygn. I SA/Gl 51/22).

Natomiast wyjaśniono w orzecznictwie, że: „Użyty w wyroku TK z 24 lutego 2021 r., SK 39/19, zwrot »nie są wykorzystywane i nie mogą być

nowo» po wspomnianym wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Na co zresztą wskazywały sądy administracyjne. W wyroku z 10 sierpnia 2022 r. WSA w Lublinie (sygn. I SA/Lu 311/21) wskazał, że: „Co prawda »względy techniczne« od 1 stycznia 2016 r. nie determi-

asumpt do weryfikacji swoich rozliczeń podatkowych w podatku od nieruchomości. Natomiast orzecznictwo sądowoadministracyjne dostarcza pewnych wskazówek dla podatników w celu zbadania związku posiadanych nieruchomości z prowadzoną

Przedsiębiorca powinien każdorazowo dokonać analizy związku posiadanej nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą w celu zweryfikowania zastosowania właściwej stawki podatkowej

potencjalnie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej» należy tłumaczyć w taki sposób, że podwyższona stawka opodatkowania nie będzie mogła znaleźć zastosowania w przypadku wystąpienia obiektywnej i niezależnej od przedsiębiorcy, a także niedającej się przewidzieć przeskody całkowicie uniemożliwiającej prowadzenie lub kontynuowanie działalności gospodarczej” (por. wyrok NSA z 24 marca 2022 r., sygn. III FSK 2647/21).

Co za tym idzie, przedsiębiorca powinien każdorazowo dokonać analizy związku posiadanej nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą w celu zweryfikowania zastosowania właściwej stawki podatkowej.

Koncepcja względów technicznych

W stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2015 r. podatnicy mieli możliwość kwestionowania związku nieruchomości z działalnością gospodarczą, ze względu na stan techniczny nieruchomości. Przesłanka ta miała charakter nieostrej oraz wywoływała wątpliwości interpretacyjne. Dlatego od 1 stycznia 2016 r. wraz z nowelizacją u.p.o.l. uchylono przepisy dotyczące „względów technicznych”.

Jednakże koncepcja względów technicznych odżyła „na

nowo” po wspomnianym wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Na co zresztą wskazywały sądy administracyjne. W wyroku z 10 sierpnia 2022 r. WSA w Lublinie (sygn. I SA/Lu 311/21) wskazał, że: „Co prawda »względy techniczne« od 1 stycznia 2016 r. nie determi-

nują już możliwości zakwestionowania związku nieruchomości z działalnością gospodarczą podatnika, niemniej wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 24 lutego 2021 r. (sygn. SK 39/19) otworzył możliwość analizowania każdego przypadku pod kątem zarówno faktycznego, jak również potencjalnego związku nieruchomości z działalnością gospodarczą podatnika. Jeśli więc nieruchomość z przyczyn obiektywnych i niezależnych od podatnika nie może być wykorzystywana do prowadzenia przez niego działalności gospodarczej, winno zostać to wzięte pod uwagę przy ocenie istnienia potencjalnego związku nieruchomości z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą”.

W konsekwencji koncepcja względów technicznych ponownie powróciła tym razem jako narzędzie argumentacyjne dla przedsiębiorców. Co stwarza możliwości dla przedsiębiorcy do badania faktycznego bądź potencjalnego związku nieruchomości z prowadzoną działalnością przez wzgląd na kwestie techniczne odnoszące się do nieruchomości.

Wskazówki wynikające z orzecznictwa

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego stworzył dla przedsiębiorców istotny

asumpt do weryfikacji swoich rozliczeń podatkowych w podatku od nieruchomości. Natomiast orzecznictwo sądowoadministracyjne dostarcza pewnych wskazówek dla podatników w celu zbadania związku posiadanych nieruchomości z prowadzoną

działalnością gospodarczą. Naczelny Sąd Administracyjny wypracował pewien katalog przesłanek pozwalających na zbadanie, czy dana nieruchomość będąca w posiadaniu przedsiębiorcy powinna być opodatkowana według stawek właściwych dla nieruchomości związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Zgodnie z tym katalogiem nieruchomości powinna być w posiadaniu przedsiębiorcy (warunek konieczny) oraz powinna spełniać jedną z poniższych okoliczności, a mianowicie:

1) powinna wchodzić w skład prowadzonego przez niego przedsiębiorstwa lub,

2) przedmiot działalności przedsiębiorcy obejmuje jedynie prowadzenie działalności gospodarczej, bez względu na to, czy nieruchomość jest wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej, lub

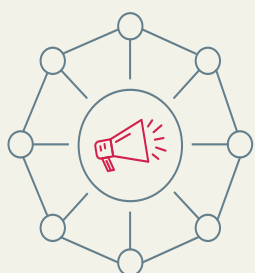
3) nieruchomości są funkcjonalnie powiązane z przedsiębiorstwem, tj.:

a. są faktycznie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej lub,

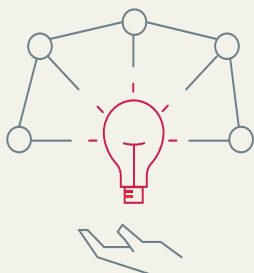
b. mogą być potencjalnie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (por. wyroki NSA: z 29 marca 2022 r., sygn. III FSK 4086/21; z 15 marca 2022 r., sygn. III FSK 3934/21; z 9 lutego 2022 r., sygn. III FSK 4048/21; z 15 grudnia 2021 r., sygn. III FSK 4061/21). /©©

Trybunał Konstytucyjny zwrócił uwagę na to, że zastosowanie wyższej stawki podatkowej w podatku od nieruchomości, opierając się wyłącznie na kryterium posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę, jest rozwiązaniem sprzecznym z ustawą zasadniczą

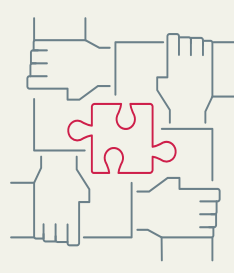
Sieć kancelarii prawnych — kancelarie.rp-



wspieramy
twój
marketing



wspieramy
rozwój twojego
biznesu



wspieramy
rozwój twojego
zespołu

Sprawdź jak zostać
Partnerem Sieci

kancelarie.rp.pl