

Czas na grafik

Niedziela wynika z kodeksu lub przepisów firmowych *D6

Problem goni problem

NIERUCHOMOŚCI | Podatek od budowli istotnie obciąża firmy z uwagi na sposób jego ustalania, bazujący na wartości księgowej. Gdy inwestycje prowadzone są przez dzierżawcę gruntu, to on je amortyzuje.

MACIEJ KUCHARSKI

Temat problemu w ustaleniu podatku od nieruchomości w sytuacji, gdy odpisów od budowli dokonuje dzierżawca, był już opisywany na stronach „Prawa i praktyki”. Prezentowano dwa stanowiska. Zgodnie z pierwszym – nie ma możliwości opodatkowania podatkiem od nieruchomości po stronie wydzierżawiającego wartości budowli, którą wznosił dzierżawca. Wynika to z faktu, że wydzierżawiający nie ma dostępu do ksiąg dzierżawcy i tym samym nie może prawidłowo określić podstawy opodatkowania. Zgodnie z drugim – w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości (wydzierżawiający) nie może podać wartości budowli wzniesionej przez dzierżawcę, wartość tę określa biegły rzeczoznawca.

Czy to drugie stanowisko rozwiązuje problem? W mojej opinii może być to trudne ze względów praktycznych (które mogą oczywiście być postrzegane jako mniej ważne), ale przede wszystkim ze względów, które nazwałbym systemowymi. Jego zwolennicy proponują, aby w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości (wydzierżawiający) nie może podać wartości budowli wzniesionej przez dzierżawcę, wartość tę określił biegły rzeczoznawca. Co więcej, proponują, aby biegłego tego powołał organ podatkowy w trybie art. 4 ust. 7 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej: upol), a więc w toku postępowania podatkowego, które zostanie ewentualnie wszczęte wobec podatnika.

Zasadnicza wątpliwość wobec takiego sposobu postępowania sprowadza się do pytania, co podatnik ma zrobić do czasu wszczęcia takiego postępowania, powołania biegłego i wydania przez niego opinii.

Co zrobić, zanim biegły wyda opinię

Opodatkowanie budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej odbywa się przecież na zasadzie samoopodatkowania, a więc podatnik ma w deklaracji podać wartość budowli. Czy ta wartość może być ewentualnie (ale tylko ewentualnie) kwestionowana przez organ podatkowy na podstawie opinii biegłego? Moim zdaniem takie rozwiązanie podważa model samoopodatkowania i jako ta-

*ZDANIEM AUTORŃ

Maciej
Kucharskiradca prawny, partner
w Kancelarii Haloń i Kucharski
w Gdańsku

Wartość obiektu powinna wynikać z ksiąg podatnika, a nie dzierżawcy

Odwolanie się przez ustawodawcę do wartości amortyzacyjnej jako podstawy opodatkowania budowli oznacza odniesienie się do takiej wartości wynikającej z ksiąg samego podatnika. Próba odwołania się do wartości wynikającej z ksiąg dzierżawcy jest, moim zdaniem, nieuzasadniona. Sam podatnik ani organ podatkowy nie zostali wyposażeni w odpowiednie instrumenty, które pozwoliłyby na skuteczną weryfikację tej wartości. Nie można zakładać, że ustawodawca nałożył obowiązek, który jest (lub może być) praktycznie niewykonywalny dla podatnika, a z punktu widzenia organów podatkowych nie poddawać się skutecznej kontroli. Założenie, że problem rozwiązać można odpowiednimi postanowieniami umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a dzierżawcą, z jednej strony nie wytrzymuje próby życia, a z drugiej oznacza, że prawidłowy i skuteczny wymiar podatku miałby opierać się na relacjach cywilnoprawnych, czego nie można proponować ani podatnikom, ani organom podatkowym. Także opinia biegłego nie jest rozwiązaniem, szczególnie stosowanym jako zasada, a nie jako wyjątek. ■

kie nie może być traktowane jako rozwiązanie systemowe. Skoro opinia biegłego ma służyć wyeliminowaniu sytuacji polegających na ucieczce od podatku poprzez nieopodatkowanie lub zaniżanie podstawy opodatkowania, to nie może być chyba instrumentem mającym zastosowanie do regularnego ustalania podstawy opodatkowania. W każdym razie, moim zdaniem, nie jest to instrument, który powinien być stosowany wobec tych podatników, którzy nie uchylają się od opodatkowania, lecz po prostu w swoich księgach podatkowych nie posiadają (i sytuacja ta jest zgodna z prawem) wartości amortyzacyjnej budowli, które miałyby być opodatkowane.

Fakt, że w upol istnieje regulacja (art. 4 ust. 7) pozwalająca na ustalenie podstawy opodatkowania przy pomocy biegłego jako swoistej „ostatniej instancji”, nie powinien być traktowany jako argument za kompletnością systemu opodatkowania budowli i uzasadnienie dla stosowania tego mechanizmu zawsze wtedy, gdy inne zawiodą.

Czy można podać dowolną wartość

Nie może być uznane za zapewniające kompletność systemu także z tego powodu, że wystarczy, iż podatnik (wydzierżawiający) poda w deklaracji jakąkolwiek wartość budowli według swojego uznania, a organ podatkowy zajmujący się wymiarem podatku od nieruchomości nie będzie miał żadnego mechanizmu, aby tę wartość zweryfikować lub zakwestionować. Trzeba bowiem zauważyć, że na podstawie art. 4 ust. 7 upol, w przypadku budowli opodatkowanych według ich wartości amortyzacyjnej (tak jak w tym przypadku), organ podatkowy może powołać biegłego tylko w przypadku, gdy podatnik w ogóle nie określił ich wartości. Podanie jakiegokolwiek wartości, nawet nie odpowiadającej wartości budowli do amortyzacji wynikającej z ksiąg dzierżawcy (nie-podatnika), wyłącza możliwość powołania biegłego.

Organ podatkowy nie ma też możliwości weryfikacji wartości

podanej przez podatnika z wartością wynikającą z ksiąg dzierżawcy, bo dzierżawca – jako niepodatnik – nie ma obowiązku udzielania organowi podatkowemu jakichkolwiek informacji w tym zakresie (organ podatkowy nie ma też prawa weryfikowania prawidłowości ustalenia podstawy do amortyzacji, nawet gdyby uzyskał informację o tej wartości). Inaczej zatem niż w przypadku budowli, które są przedmiotem amortyzacji u samego podatnika, organ podatkowy nie ma praktycznych instrumentów kontroli podstawy opodatkowania, gdybyśmy nawet uznali, że należy do niej wliczyć nakłady poniesione przez dzierżawcę.

Ulepszenia leasingobiorcy

Artykuł 4 ust. 4 upol reguluje zasady ustalania podstawy opodatkowania budowli po zakończeniu umowy leasingu finansowego. Z faktu, że przepis ten stanowi, iż po zakończeniu tej umowy po stronie właściciela za podstawę opodatkowania przyjmuje się wartość początkową sprzed zawarcia umowy, powiększoną o nakłady (także nakłady leasingobiorcy), nie można – moim zdaniem – wyprowadzać żadnych wniosków o sposobie ustalania podstawy opodatkowania takiej budowli w trakcie trwania umowy.

Gdyby bowiem ustawodawca zakładał, że podstawę opodatkowania budowli stanowić może także wartość amortyzacyjna takiej budowli, wynikająca z ksiąg podmiotu niebędącego podatnikiem (dzierżawcy), to dla potrzeb ustalania podstawy opodatkowania budowli po zakończeniu umowy leasingu mógłby odwołać się do wartości początkowej budowli powiększonej o przyjętą dla potrzeb amortyzacji przez leasingobiorcę wartość dokonanych przez niego ulepszeń. Tymczasem ustawodawca odwołał się do wartości tych ulepszeń, nie wskazując bynajmniej, że ma to być ich wartość amortyzacyjna, z czego wynikać może, że właściciel ma ustalić tę wartość, abstrahując od zapisów księgowych leasingobiorcy.

–Maciej Kucharski

Organizator: **RZECZPOSPOLITA** Partner merytoryczny: **TPA Horwath**

zapraszają na konferencję i praktyczne warsztaty

Opcje rozwoju spółek giełdowych i krajowych liderów branżowych

Ekspansja w Europie Środkowej: Rumunia, Czechy, Słowacja, inny rynek?

4 czerwca 2013 r. – Warszawa



W programie m.in.:

1. Giełda i co dalej? Plany rozwojowe i wyzwania dla spółek giełdowych i krajowych liderów branżowych
2. Inwestować poza Polską, ale jak to zrobić, aby zrealizować cel biznesowy?
3. Czy rynki rumuński, czeski i słowacki są interesującymi kierunkami ekspansji dla polskich liderów branżowych? Klimat inwestycyjny i możliwości inwestycyjne – porównanie poszczególnych rynków.
4. Jak wybrać najkorzystniejszy model inwestycji w zależności od branży/ryнку?
5. Aspekty prawne, podatkowe oraz księgowe – specyficzne regulacje krajowe (prawo handlowe, podatki, inne obciążenia, regulacje księgowe, konsolidacja)

Case study: Polskie inwestycje na rynku rumuńskim, czeskim i słowackim prezentowane przez polskich przedsiębiorców

Cena szkolenia: 400 zł/os + 23% VAT

Cena specjalna: 299 zł/os + 23% VAT – przy zgłoszeniu do 28.05, oraz przy zgłoszeniu dwóch lub więcej osób z jednej firmy

kontakt: tel. (22) 46 30 658

Zgłoszenia i szczegóły: www.rp.pl/konferencje