

Mała budowla i wielki kłopot

AKCJA „RZ” i Nieprecyzyjne przepisy dotyczące podatku od nieruchomości narażają małych przedsiębiorców na spory z gminami i nie zawsze słuszne płacenie daniny.



PAWEŁ ROCHOWICZ

Problem opodatkowania budowli, sygnalizowany już wielokrotnie na łamach „Rz”, zdaje się nie mieć końca. Reguła jest niby prosta: od budowli używanych w biznesie należy płacić rocznie dwa procent ich wartości. Ale ustawa o podatkach i opłatach lokalnych sama niezbyt dokładnie te budowle definiuje. Nie przewidziała też wielu sytuacji prawnych, w jakich mogą się znaleźć owe budowle w praktyce biznesowej.

Schematy biznesowe z budowlami jako ich elementem mogą być bardzo różne. Budowle mogą bowiem być wdzierżawione, wynajęte albo być użytkowane wieczysto. A to już może mieć wpływ na to, kto ten podatek płaci.

Kto ma uiszczać i ile

Problemy na tym tle jak w soczewce skupiają się

w licznych sporach o opodatkowanie infrastruktury portowej. Wprawdzie dzieją się one w miastach wybrzeża, ale podobne problemy dają się we znaki nie tylko przedsiębiorcom korzystającym z dźwigów czy innych urządzeń portowych. Sama infrastruktura portowa korzysta ze zwolnienia z podatku, więc tym bardziej istotne jest, kto z tego zwolnienia ma korzystać.

Są sytuacje, w których dzierżawca wznosi budowlę na gruncie użytkownika wieczystego. Przepisy nie dają jasnej odpowiedzi, kto jest wtedy podatnikiem. Pomaga w tym orzecznictwo. W jednym z wyroków WSA w Gdańsku uznał, że podatnikiem od budowli wzniesionej przez dzierżawcę jest użytkownik wieczysty (wyrok z 4 grudnia 2012 r., I SA/Gd 761/12). Tylko że podatek od budowli wykorzystywanych w biznesie oblicza się od ich wartości rozumianej jako wartość dla celów amortyzacji. Zna ją głównie ten, kto wznosił budowlę i nie zawsze jest w jego interesie, by się taką wiedzą dzielić. Co więcej – organ podatkowy, którym w tym przypadku jest organ gminy, nie ma prawa występować do niepodatnika o takie dane. I dochodzi do sytuacji pałowej, trudnej zarówno dla organów gmin, jak i dla przedsiębiorców.

Z budowlami są też inne problemy wynikające z nie dość dokładnego ich zdefiniowania w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

Od wagi i kabla

Określa je ona tylko częściowo, odsyłając do prawa budowlanego. Ale i tam nie znajdziemy wyjaśnienia. W rezultacie da się stwierdzić, że chodzi o „urządzenie budowlane związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem”.

Tu otwiera się pole do dowolnych interpretacji, a wręcz fantazji gminnych urzędników odpowiedzialnych za lokalne podatki. Potrafią one domagać się „budowlanego podatku” np. od szlabanów przy wjeździe na firmowy parking, wag do ważenia ciężarówek przy magazynach przeładunkowych, piorunochronów czy nawet okablowania budynku. Spory o kanały z kablami oczekiwały się kilkuset wyroków sądów administracyjnych.

Potrzebna nowa definicja

Wady przepisów o opodatkowaniu budowli trafiły na „czarna listę barier dla przedsiębior-

♦ KOMENTARZ EKSPERTA

Maciej Kucharski

radca prawny
z kancelarii
Haloń i Kucharski



Dzisiejsze brzmienie przepisów o opodatkowaniu budowli nie odpowiada realiom gospodarczym. Nie przewidziano w nich sytuacji, w których kto inny jest podatnikiem, a kto inny wznosi budowlę – na przykład dzierżawca. Ten ostatni ma w swoich księgach rachunkowych jej wartość amortyzacyjną, ale nie jest wcale pewne, że ta wartość powinna być podstawą opodatkowania. Jest wiele argumentów przemawiających za tym, że podstawę opodatkowania należy ustalać wyłącznie na podstawie ksiąg podatnika, a tymczasem wartość amortyzacyjna budowli wzniesi-

ności” ogłoszoną w ubiegłym tygodniu przez Polską Konfederację Pracodawców Prywatnych Lewiatan. Ekspert Lewiatana zauważają, że wadliwa definicja obiektu budowlanego powoduje „nieuzasadnione ryzyko podatkowe związane z właściwym określeniem obowiązku podatkowego”. Zwracają też uwagę na „ogromny stopień rozbieżności w skali kraju co do kwalifikacji określonych urządzeń technicznych jako

przed dzierżawcą wynosi w nich zero. Nawet gdyby jednak odnosić się do wartości z ksiąg dzierżawcy, także mamy problem. Dzierżawca z różnych względów wcale nie jest bowiem zainteresowany ujawnianiem jej podatnikowi. Co więcej, nie może tego skutecznie zbadać nawet organ gminy, który w tym przypadku jest organem podatkowym. Zakładając więc nawet, że podatnik powinien płacić podatek od wartości budowli z ksiąg dzierżawcy, nie bardzo ma jak to zrobić, bo nie może w sposób pewny ustalić tej wartości, a przecież to on odpowiada za prawidłowe wyliczenie podatku. Dlatego prawdopodobnie należałoby inaczej określić podstawę opodatkowania budowli albo umożliwić i podatnikom, i gminom weryfikowanie wartości amortyzacyjnej budowli w księgach podmiotu, który ją wybudował. Dopóki nie zostanie to zrobione, przepisy będą budzić wiele sporów. ■

budowli”. Proponują, by ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie odsyłała do definicji z prawa budowlanego, ale by opisała na potrzeby podatkowe, czym jest budowla. Jeśli już ma się odwoływać do jakichś gotowych definicji, to za dobre źródło uznają Klasyfikację Środków Trwałych. Konkretnym przepisem do naprawy jest art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. ■