

# Wstęp

Podatek od nieruchomości to w grupie tzw. podatków lokalnych, które w całości stanowią dochody gmin – należność o zdecydowanie największym znaczeniu i wymiarze ekonomicznym. Występuje w każdej gminie – niezależnie od jej charakteru (tj. w gminach wiejskich, miejsko-wiejskich, jak i w miejskich) i trudno sobie wyobrazić w dzisiejszych czasach gminę, która byłaby w stanie funkcjonować i realizować swoje ustawowe zadania, gdyby pozbawić ją dochodu z tego tytułu.

Celem niniejszej publikacji jest:

- 1) przedstawienie konstrukcji tego podatku i podstaw prawnych obowiązujących w tym zakresie,
- 2) zasad jego naliczania (w tym wskazanie, co jest podstawą jego wymiaru),
- 3) wskazanie podmiotów zobowiązanych do jego zapłaty,
- 4) dogłębne przedstawienie wzajemnych relacji pomiędzy organem podatkowym a podatnikiem,
- 5) wskazanie na najważniejsze zdaniem autora kwestie sporne (takie jak np. opodatkowanie elektrowni wiatrowych, gruntów na których znajduje się „infrastruktura przesyłowa i dystrybucyjna” czy też nieruchomości znajdujących się „w posiadaniu przedsiębiorcy”).

Zanim omówione zostaną wskazane powyżej kwestie należy zwrócić uwagę na zmiany, jakie zostały (2018 r.) lub też jakie zostaną wprowadzone (od 2019 r.) do PodLokU, tj. do ustawy, w której została uregulowana konstrukcja tego podatku.

## 2018 r.:

- 1) zgodnie z art. 1 ZmSysWspRodzU17 (obowiązuje od dnia 1.1.2018 r.) do art. 7 PodLokU (czyli do katalogu ustawowych zwolnień o charakterze przedmiotowym i podmiotowym, wymienionych odpowiednio w ust. 1 oraz w ust. 2 tego artykułu) wprowadzono nowe zwolnienie o mieszanym (tj. przedmiotowo-podmiotowym) charakterze poprzez zwolnienie od podatku od nieruchomości „żłobków i klubów dziecięcych oraz prowadzących je podmiotów, w zakresie nieruchomości zajętych na prowadzenie żłobka lub klubu dziecięcego”.

Jak wskazano w uzasadnieniu zamieszczonym na stronie internetowej Sejmu<sup>1</sup>: „przedkładany projekt ustawy jest kolejnym punktem rozwoju skutecznej i efektywnej polityki rodzinnej, której głównym celem jest zachęcenie polskich rodzin do posiadania większej liczby dzieci, likwidacja kolejnych barier w posiadaniu dzieci oraz wprowadzanie kolejnych, znaczących ułatwień w ich wychowywaniu”.

---

<sup>1</sup> <http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=DE9D5E93E36BE1E8C125813A00267B48>, Druk sejmowy Nr 1625, (dostęp: 21.2.2019 r.).

W zakresie wprowadzonej zmiany organy podatkowe, chcąc zweryfikować zasadność tego zwolnienia, powinny w zakresie form opieki w niej wskazanych (t.j. żłobek i klub dziecięcy) uwzględnić treść OpDzieciU, w której przedmiotowe formy opieki zostały uregulowane.

- 2) PWPPrzed (obowiązuje od 30.4.2018 r.) w art. 22 wprowadza definicję zawieszenia działalności gospodarczej,
- 3) nowe brzmienie art. 1a ust. 1 pkt 4 PodLokU,
- 4) funkcjonowanie na gruncie art. 1a ust. 2 pkt 3 PodLokU oraz bezpośrednie odesłanie do PWPPrzed:
  - a) w art. 3 definiuje działalność gospodarczą jako zorganizowaną działalność zarobkową, wykonywaną we własnym imieniu i w sposób ciągły,
  - b) nie znajduje zastosowania (art. 6 ust. 1 pkt 4) do działalności rolników w zakresie sprzedaży, o której mowa w art. 20 ust. 1c PDOFizU, tj. sprzedaży przetworzonych w sposób inny niż przemysłowy produktów roślinnych i zwierzęcych, z wyjątkiem przetworzonych produktów roślinnych i zwierzęcych uzyskanych w ramach prowadzonych działów specjalnych produkcji rolnej oraz produktów opodatkowanych podatkiem akcyzowym na podstawie odrębnych przepisów, jeżeli:
    - sprzedaż nie jest wykonywana na rzecz osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej lub na rzecz osób fizycznych na potrzeby prowadzonej przez nie pozarolniczej działalności gospodarczej,
    - przetwarzanie produktów roślinnych i zwierzęcych i ich sprzedaż nie odbywa się przy zatrudnieniu osób na podstawie umów o pracę, umów zlecenia, umów o dzieło oraz innych umów o podobnym charakterze, z wyłączeniem uboju zwierząt rzeźnych i obróbki poubojowej tych zwierząt, w tym również rozbioru, podziału i klasyfikacji mięsa, przemiału zbóż, wytłoczenia oleju lub soku oraz sprzedaży podczas wystaw, festynów, targów przez rolnika prowadzącego działalność w ramach rolniczego handlu detalicznego,
    - sprzedaż odbywa się wyłącznie w miejscach, w których produkty te zostały wytworzone, lub przeznaczonych do prowadzenia handlu,
    - jest prowadzona ewidencja sprzedaży,
    - ilość produktów roślinnych lub zwierzęcych pochodzących z własnej uprawy, hodowli lub chowu, użytych do produkcji danego produktu stanowi co najmniej 50% tego produktu, z wyłączeniem wody.
- 5) ZmPartPublPrywU18, gdzie w art. 4 (w zakresie PodLokU obowiązuje od 18.9.2018 r.):
  - a) zmieniono treść art. 2 ust. 3 pkt 4 PodLokU i wskazano, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają: „grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle – z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych”,
  - b) dodano do art. 2 PodLokU ust. 5, zgodnie z którym: „przepis ust. 3 pkt 4 stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej lub pomocy *de minimis*”.
- 6) PrWod, która w art. 2 zmieniła treść art. 7 ust. 7 PodLokU i (obowiązuje od 20.9.2018 r.) tym samym wskazała na ministrów właściwych do spraw gospodarki wodnej i finansów publicznych jako właściwych do określenia w drodze rozporządzenia warunków i trybu zwrotu utraconych dochodów z tytułu zwolnienia z art. 7 ust. 1 pkt 8a PodLokU, tj. dotyczącego będących własnością Skarbu Państwa gruntów:
  - a) pod wodami powierzchniowymi płynącymi jezior,
  - b) zajętych pod sztuczne zbiorniki wodne, z wyjątkiem gruntów przekazanych w posiadanie innym podmiotom niż wymienione w art. 212 ust. 1 oraz art. 213 ust. 1 i 3 PrWod;

W przedmiotowym zakresie zwrot utraconych dochodów miałyby być dokonywany na rzecz gmin ze środków Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (państwowej osoby prawnej

utworzonej z dniem 1.1.2018 r., która przejęła prawa i obowiązki krajowego oraz regionalnych rządów gospodarki wodnej).

W zakresie wskazanego powyżej zwolnienia do dnia 19.9.2018 r. obowiązywało rozporządzenie Ministra Środowiska z 8.3.2017 r. w sprawie zwrotu gminom utraconych dochodów z tytułu zwolnienia z podatku od nieruchomości gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi jezior oraz gruntów zajętych pod sztuczne zbiorniki wodne, będących własnością Skarbu Państwa<sup>2</sup>.

- 7) PrSzkolWyż (obowiązuje od 1.10.2018 r.), która w art. 15 wprowadziła nowe zwolnienie podmiotowe do art. 7 ust. 2 PodLokU (poprzez dodanie w nim pkt 1a) obejmujące: „federacje podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki”, przy jednoczesnym pozostawieniu poza zakresem zwolnienia przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą.

#### 2019 r.:

- 1) ustawa z 20.7.2018 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o podatku leśnym (obowiązuje od dnia 1.1.2019 r.), która wprowadziła do art. 1a ust. 2a PodLokU (katalog wyjątków od ustawowej definicji nieruchomości będących w posiadaniu przedsiębiorcy i tym samym związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą) nowy wyjątek w postaci gruntów:
  - a) przez które przebiegają urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 KC, wchodzące w skład przedsiębiorstwa przedsiębiorcy prowadzącego działalność telekomunikacyjną, działalność w zakresie przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów lub energii elektrycznej lub zajmującego się transportem wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej (chyba że grunty są jednocześnie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej innego rodzaju);  
Wskazany powyżej art. 49 § 1 definiuje urządzenia przesyłowe jako „urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa”.
  - b) zajętych na pasy technologiczne stanowiące grunt w otoczeniu urządzeń, o których mowa w lit. a, konieczny dla zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń,
  - c) zajętych na strefy bezpieczeństwa oraz strefy kontrolowane urządzeń, o których mowa w lit. a, służących do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej, paliw ciekłych lub paliw gazowych, lub transportu wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej, które zostały określone w odrębnych przepisach;
- 2) przedmiotowa nowelizacja w art. 1a po ustępie 2a dodała ustęp 2b, zgodnie z którym ww. zwolnienia nie stosuje się wobec przedsiębiorcy prowadzącego działalność telekomunikacyjną, działalność w zakresie przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów lub energii elektrycznej lub zajmującego się transportem wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej, jeżeli wobec gruntów jest on: posiadaczem samoistnym, użytkownikiem wieczystym lub właścicielem,
- 3) wskazana nowelizacja – oprócz PodLokU – wprowadziła treściowo tożsame zmiany w PodLeśnyU (w art. 1 definiującym pojęcie lasów zajętych na działalność gospodarczą inną niż działalność leśna) oraz PodRolU (w art. 2 definiującym pojęcie zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne).
- 4) SpółdzRolnU w art. 21 (obowiązuje od dnia 1.1.2019 r.) wprowadziła do art. 7 ust. 1 PodLokU91 (katalog zwolnień przedmiotowych) nowe zwolnienie obejmujące swoim zakresem: „budynki i budowle lub ich części oraz zajęte pod nie grunty, wykorzystywane przez spółdzielnię rolników lub związek spółdzielni rolników na działalność określoną w art.

<sup>2</sup> Dz.U. z 2017 r. poz. 559.

6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 4 października 2018 r. o spółdzielniach rolników (Dz.U. poz. 2073), stanowiące własność albo będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni rolników lub związku spółdzielni rolników, które prowadzą działalność jako mikroprzedsiębiorstwo w rozumieniu załącznika I do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu”.

5) ustawa z 9.11.2018 r. o zmianie niektórych ustaw w celu wprowadzenia uproszczeń dla przedsiębiorców w prawie podatkowym i gospodarczym<sup>3</sup> (obowiązuje od dnia 1.7.2019 r.), która w art. 6 PodLokU:

- a) dodaje ust. 9a, w którym ustawodawca dopuścił („mogą być”) możliwość składania przez podatników (osoby fizyczne i prawne) – odpowiednio – informacji i deklaracji na podatek od nieruchomości za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- b) zmieniła treść ust. 13 i ust. 14 – istota tej zmiany sprowadza się do pozbawienia organów stanowiących w gminach uprawnienia do określania treści obowiązujących w danej gminie formularzy na podatek od nieruchomości (informacji osób fizycznych jak i deklaracji osób prawnych), jak również warunków i trybów ich składania za pomocą środków komunikacji elektronicznej – zgodnie ze zmienioną treścią ww. ustępów w PodLokU:
  - Minister Finansów w drodze rozporządzenia (czyli tak jak obecnie w zakresie podatku od środków transportowych) określi wzory informacji i deklaracji wraz z niezbędnymi załącznikami oraz szczegółowy zakres zawartych w nich danych niezbędnych do wymiaru i poboru podatku od nieruchomości, przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości różnicowania przez rady gmin wysokości stawek tego podatku oraz wprowadzania zwolnień od tego podatku, wraz z objaśnieniami co do sposobu ich wypełniania, terminu i miejsca składania oraz niezbędnymi pouczeniami, mając na uwadze prawidłowe obliczenie podatku,
  - już nie organ stanowiący danej gminy, ale Minister Finansów w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw informatyzacji, określa w drodze rozporządzenia (uwzględniając potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa, wiarygodności i niezaprzeczalności danych zawartych w tych informacjach i deklaracjach oraz potrzebę ich ochrony przed nieuprawnionym dostępem), sposób przesyłania informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracji na podatek od nieruchomości za pomocą środków komunikacji elektronicznej oraz rodzaje podpisu elektronicznego, którym powinny być opatrzone informacje o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracje na podatek od nieruchomości.

*Marcin Binaś*

---

<sup>3</sup> Dz.U. z 2018 r. poz. 2244.