

Kiedy płacić podatek od nieruchomości

Firma buduje na własnym gruncie wielki budynek, w którym będzie prowadziła działalność gospodarczą. Od jakiego momentu będzie musiała płacić podatek od nieruchomości – od wybudowania, uzyskania pozwolenia na użytkowanie czy od kolejnego roku po wybudowaniu?

Kamila Bielecka

prawnik z departamentu prawa podatkowego
Kancelarii Grynhoff Woźny Wspólnicy

Moment powstania obowiązku podatkowego dla nowo wybudowanego budynku określa ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. W art. 6 ust. 2 ustawa stanowi, że obowiązek podatkowy uwarunkowany istnieniem budynku lub jego części powstaje z dniem 1 stycznia następnego roku, po roku, w którym zakończona została budowa lub w którym rozpoczęto użytkowanie tego budynku, jeśli czynność ta miała miejsce jeszcze przed jej ostatecznym wykończeniem. Jest to wyjątek od zasady, zgodnie z którą obowiązek z tytułu podatku od nieruchomości powstaje pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające zaistnienie tego obowiązku bądź zmianę wysokości podstawy opodatkowania. Ustawodawca wprowadzając powyższy wyjątek do ustawy, postanowił ulgowo potraktować nowo wybudowane budynki. Wątpliwości co do ustalenia momentu, w którym zaistniały okoliczności istotne dla określenia obowiązku podatkowego, pojawić się mogą w przypadku ustalania daty zakończenia budowy budynku. Wynika to z faktu, że terminy „zakończenie budowy” oraz „rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego” nie zostały określone we wskazanej wyżej ustawie. Przyjmuje się, że zakończenie budowy następuje, gdy zostało złożone zawiadomienie o zakończeniu budowy spełniające warunki wynikające z prawa budowlanego. Takie zawiadomienie nie jest jednak konieczne do uznania, że nastąpiło faktyczne zakończenie budowy. W praktyce obrotu gospodarczego wystarczy, że zostały spełnione warunki do złożenia takiego zawiadomienia, aby uznać, iż nastąpiło zakończenie budowy, co jest istotne dla ustalenia obowiązku podatkowego. Z kolei jeśli przed zakończeniem budowy następuje faktyczne rozpoczęcie użytkowania budynku, wówczas to zdarzenie jest przesłanką do ustalenia momentu powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, który zgodnie z powoływanym wyżej artykułem powstaje z dniem 1 stycznia następnego roku. A zatem również otrzymanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane w świetle przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie wpływa w żaden sposób na powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości.

Podstawa prawna

Art. 6 ust. 2 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 95, poz. 613).