

Wciąż można być rolnikiem w mieście

Właściciele gruntów rolnych położonych na terenach miast, którzy płacą podatek rolny, mogą spać spokojnie. Będą się rozliczać z fiskusem na tych samych zasadach co dotychczas. Łatwiej za to wybudują dom na swojej działce. **» C6**

14-01-2009, Rzeczpospolita C

Wciąż można być rolnikiem w mieście

NIERUCHOMOŚCI | Właściciele gruntów rolnych położonych na terenach miast, którzy płacą podatek rolny, mogą spać spokojnie. Będą się rozliczać z fiskusem na tych samych zasadach co dotychczas. Łatwiej za to wybudują dom na swojej działce

MONIKA POGROSZEWSKA

Wynika tak z przepisów znowelizowanej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która weszła w życie 1 stycznia 2009 r. Jak czytamy w nowelizacji, spod działania tej ustawy wyłączone zostały wszystkie grunty rolne na terenach miast.

Wielu właścicieli ziemi zadaje sobie pytanie, co taka zmiana dla nich oznacza. Zgodnie z dotychczas obowiązującymi przepisami grunty rolne to m.in. ziemie określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Ochrona gruntów polegała m.in. na ograniczeniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze, czyli np. pod zabudowę mieszkaniową lub przemysłową.

Łatwiej budować

Według Anny Szpytko, rzeczniczki prasowego prezydenta i Urzędu Miasta w Poznaniu, **nowelizacja upraszcza procedury planistyczne i przyspiesza procesy inwestycyjne. Nie wprowadziła natomiast zmian w podatkach.**

- Uproszczona została procedura zmiany przeznaczenia gruntu na cele nierolne. Nie ma też potrzeby uzyskiwania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej, którą trzeba było uzyskiwać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę - powiedziała Szpytko.

Dotychczas ziemię odrolniało się - co do zasady - w miejsco-

wym planie zagospodarowania przestrzennego. Następnie inwestor musiał jeszcze uzyskać decyzję wyłączającą dany teren z produkcji rolnej. Po wejściu w życie nowelizacji, jeśli ktoś chce przeznaczyć na cele budowlane działkę położoną w mieście na obszarze, który nie ma miejscowego planu zagospodarowania, musi najpierw uzyskać decyzję ustalającą warunki zabudowy, co zależy od spełnienia wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (działka musi mieć np. dostęp do drogi publicznej i mediów), a następnie uzyskać pozwolenie na budowę.

- Nowelizacja sprawia, że grunty rolne na terenie miast zostaną wyłączone spod ochrony ustawowej. Nie oznacza to jednak, że na mocy ustawy te grunty automatycznie tracą swój dotychczasowy charakter. Osoby, które płacą na terenie miast podatek rolny, dalej będą go płacić - powiedział Wacław Knopkiewicz, wspólnik i radca prawny w Kancelarii Grynhoff, Woźny i Maliński.

Brak automatycznej zmiany przeznaczenia terenu to zapewne dobra wiadomość dla tysięcy osób, ponieważ **obecnie ponad połowa działek na terenach miast ma charakter rolny**. Korzyści z tym związane to nie tylko niższy podatek, ale również dopłaty unijne dla faktycznie uprawiających ziemię w granicach miast. Jest też wiele osób, które

np. na terenie Warszawy wybudowały dom na działce rolnej, na zasadzie zabudowy zagrodowej, od której płacą podatek rolny. Właściciele takich działek nie staną się automatycznie podatnikami podatku od nieruchomości, który może być kilkakrotnie wyższy od rolnego; jego stawki ustala rada gminy.

Bez zmian podatkowych

Wacław Knopkiewicz zastrzega, że gmina nie może na mocy ustawy zmienić przeznaczenia gruntu i nakazać jego właścicielowi płacić podatek od nieruchomości zamiast rolnego. **Inicjatywa dotycząca zmiany przeznaczenia ziemi należy do jej właściciela.** Dopiero dokonany na wniosek właściciela wpis do ewidencji gruntów, zmieniający grunt rolny w np. budowlany, ma konsekwencje podatkowe. Gmina może jednak zawsze uchwalić plan zagospodarowania przestrzennego, na mocy którego ziemia rolna zmieni przeznaczenie i nie będzie już opodatkowana podatkiem rolnym. Taka możliwość istniała jednak do tej pory i nie ma żadnego związku ze znowelizowaną ustawą. ■

OPINIA

DLA „RZ”

Wojciech Szuba

partner i doradca podatkowy w TPA Horwath



Główna zmiana polega na wyłączeniu spod ustawowej ochrony użytków rolnych i leśnych znajdujących się w granicach administracyjnych miast. Samo wejście w życie tych przepisów nie zmienia jednak z mocy prawa statusu konkretnych gruntów, nie wywołuje więc jeszcze konsekwencji podatkowych. Zniesienie ochrony ustawowej oznacza uproszczenie procedury odrolnienia lub odlesienia gruntów. Nie oznacza jednak

automatycznego przeklasyfikowania gruntów rolnych czy leśnych na obszarach miejskich. Skuteczne wyłączenie gruntu z produkcji rolnej wymaga indywidualnej decyzji starosty powiatowego zgodnej z miejscowym planem zagospodarowania, którego zmiana nadal może okazać się konieczna. Skutkiem wydania takiej decyzji jest zmiana w ewidencji gruntów i to ona tak naprawdę jest konstytutywna dla określenia konsekwencji podatkowych. Po odrolnieniu gruntu, udokumentowanym zmianą wpisu do ewidencji, jego właściciel przestaje płacić podatek rolny, a staje się podatnikiem podatku od nieruchomości w trybie przepisów o podatkach i opłatach lokalnych.