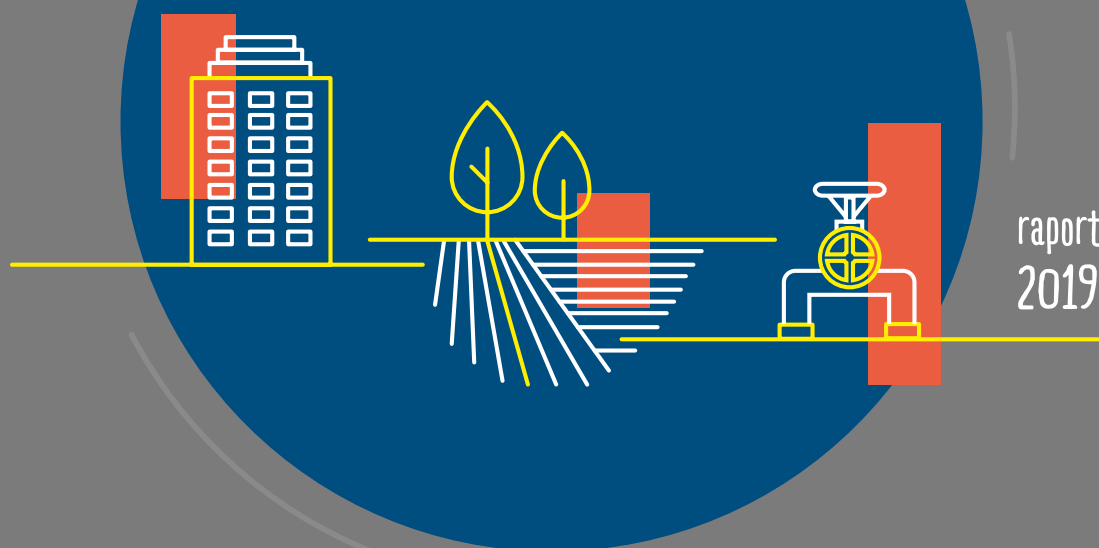


Podatek od nieruchomości




raport
2019

GRUNT TO... ROZLICZYĆ GO PRAWIDŁOWO

ayming



business
performance
consulting





Ayming to międzynarodowa grupa doradcza świadcząca usługi Business Performance Consulting w 16 krajach w Europie, Azji i Ameryce Północnej. Ayming Polska wspiera przedsiębiorstwa w optymalnym prowadzeniu działalności operacyjnej i osiągnięciu lepszych wyników finansowych, oferując profesjonalne doradztwo w dwóch obszarach:

- **Finance & Innovation Performance**
(podatek od nieruchomości, podatek akcyzowy od energii elektrycznej, podatek VAT, ulgi na badania i rozwój, dotacje)
- **HR Performance**
(składka wypadkowa, wpłaty na PFRON)

Ayming od 1986 roku na świecie, a od 2004 roku w Polsce wspiera przedsiębiorców w weryfikacji prawidłowości rozliczenia podatku od nieruchomości i jako pierwsza firma wprowadziła tę usługę na polskim rynku. Firma zrealizowała 2400 tego typu projektów w Polsce, rocznie uzyskując dla swoich klientów 20 mln zł oszczędności. Globalnie kwota ta wynosi około 20 mln € w skali roku. Świadczone przez Ayming Polska usługi potwierdza Certyfikat ISO 9001: 2015.

Więcej informacji na www.ayming.pl

Spis treści

Wstęp	6
5 najważniejszych faktów o podatku od nieruchomości w Polsce	8
Skąd nieprawidłowości? 6 kluczowych przyczyn	10
Wyższy podatek, większe szanse na nadpłaty	12
Gdzie kryją się nadpłaty?	13
Grunt to... znać specyfikę swojej branży	14
 Branża chemiczna	16
 Branża górnicza	18
 Branża spożywcza	20
 Branża wodno-kanalizacyjna i ciepłownicza	22
 Handel	24
 Obsługa nieruchomości	26
 Przetwórstwo	28
 Transport	30
Mity o podatku od nieruchomości w Polsce	32
Metodyka analizy	35
W 2019 r. nowe stawki i wyższe koszty	36
Kontakt	38

Wstęp

“Zwroty podatku mogą być wysokie i wpłynąć na poprawę kondycji finansowej przedsiębiorstw oraz umożliwić inwestycje w kluczowe obszary działalności.”

Oddajemy w Państwa ręce raport, który jest wynikiem naszego czternastoletniego doświadczenia w obszarze wspierania przedsiębiorców w prawidłowym rozliczaniu podatku od nieruchomości. Statystyki, sporządzone na bazie blisko 2 tys. zrealizowanych przez nas przeglądów podatku od nieruchomości, wskazują, że tylko 35 proc. firm w Polsce odprowadza ten podatek we właściwej wysokości. Prawie połowa firm ma możliwość odzyskania nadpłaconych kwot, nawet za okres 5 lat wstecz.

Zwroty podatku mogą być wysokie i wpłynąć na poprawę kondycji finansowej przedsiębiorstw oraz umożliwić inwestycje w kluczowe obszary działalności. Mimo to wciąż pokutuje przekonanie, że podatek od nieruchomości jest daniną drugiej kategorii – zdecydowanie większe obciążenie podatkowe firmy notują w obszarze VAT i CIT. W niniejszym raporcie pokazujemy, że podatek od nieruchomości również należy traktować jako istotny koszt przedsiębiorstwa. Szczególnie ważne jest jego prawidłowe naliczanie już na etapie planowania przyszłych inwestycji, takich jak zakup gruntów, wnoszenie kolejnych budynków czy tworzenie nowych instalacji. Dzięki temu przedsiębiorcy mogą oszacować przyszłe wydatki i uniknąć nadpłat.

Za brakiem chęci do odzyskania nadpłaconego podatku od nieruchomości kryje się obawa przed pogorszeniem relacji z władzami gminnymi. To gmina jest zarówno beneficjentem daniny, jak i organem podatkowym, który ustala jej wysokość. Warto pamiętać, że wiele gmin stosuje zwolnienia podatkowe w podatku od nieruchomości, traktując je jako element strategii rozwoju lokalnej przedsiębiorczości. Środki zaoszczędzone zarówno dzięki preferencjom podatkowym, jak i odzyskanym nadpłatom przedsiębiorstwo może przeznaczyć na nowe inwestycje w gminie czy tworzenie nowych miejsc pracy – jest to sytuacja, w której długofalowo zyskują obie strony.

Jakie są najczęstsze powody występowania nadpłat podatku od nieruchomości? Jak wygląda specyfika rozliczania podatku od nieruchomości w wybranych branżach? Gdzie znajdują się elementy, na które warto zwrócić uwagę, by minimalizować ryzyko niewłaściwego opodatkowania? Na te i wiele innych pytań znajdują Państwo odpowiedź w naszym raporcie.

Magdalena Burzyńska

Dyrektor Zarządzający Ayming Polska



“ Bez gruntownej znajomości prawa podatkowego i budowlanego oraz wiedzy technicznej prawidłowe rozliczenie podatku bywa bardzo trudne.



Na przestrzeni lat zaobserwowaliśmy znaczący wzrost zainteresowania podatkiem od nieruchomości zarówno wśród przedsiębiorców, jak i lokalnych organów podatkowych. Jak się okazuje, z pozoru nieistotny i nieskomplikowany podatek może stanowić dla firm źródło znaczących oszczędności. Wynika to, po pierwsze, z tytułu możliwych do odzyskania nadpłat, po drugie – rzetelnie wykonana weryfikacja prawidłowości rozliczenia podatku od nieruchomości często pozwala także na redukcję obciążeń podatkowych w przyszłości.

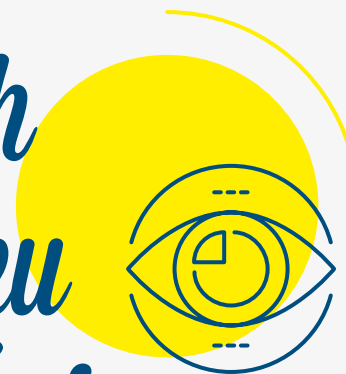
Podatek od nieruchomości bywa problematyczny dla organów podatkowych i jest źródłem licznych rozbieżności interpretacyjnych. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych obowiązuje już od 1991 r., ale ostatnią większą nowelizację przeszła dopiero w 2003 r. Trzy lata później wprowadzono do niej pozornie niewielkie zmiany, które jednak znacząco zwiększyły obciążenia podatników m.in. posiadających budynki w złej kondycji technicznej. Co istotne, na podatek od nieruchomości niejednokrotnie mają wpływ zmiany w przepisach niepodatkowych, ponieważ ustawa o podatkach i opłatach lokalnych odwołuje się m.in. do takich ustaw, jak Prawo budowlane, o podatkach dochodowych czy nawet (choć nie bezpośrednio) ustawy o portach i przystaniach morskich.

Odwoływanie się do ustaw specjalistycznych, niejednoznaczność przepisów oraz często brak spójności orzecznictwa sądów administracyjnych powodują, że właściwe określenie wysokości należnego podatku od nieruchomości stało się wyzwaniem dla wielu przedsiębiorstw. Bez gruntownej znajomości prawa podatkowego i budowlanego oraz wiedzy technicznej prawidłowe rozliczenie podatku bywa bardzo trudne. Niniejszy raport w kompleksowy sposób przedstawia zawiłości prawne związane z podatkiem od nieruchomości oraz trudności, z jakimi zmagają się rozliczający go podatnicy.

Agnieszka Hrynkiewicz-Sudnik

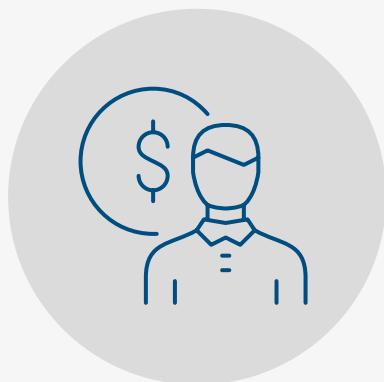
Dyrektor, Finance & Innovation Performance

5 najważniejszych faktów o podatku od nieruchomości w Polsce



65%

firm nieprawidłowo rozlicza podatek od nieruchomości



71%

największych podatników (powyżej 3 mln zł podatku rocznie) nadpłaca podatek



2478

gmin w Polsce to tyle samo
„lokalnych systemów
podatkowych”



56%

nadpłat dotyczy kategorii
podatkowych „budynki” i „grunty”,
ale każda branża ma swoją specyfikę



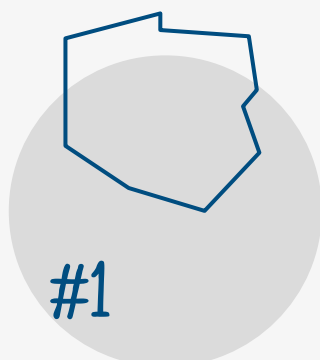
1,6%

o tyle wzrosła maksymalna stawka
podatku od nieruchomości za 2019 r.
(w relacji do 2018 r.)



Skąd nieprawidłowości?

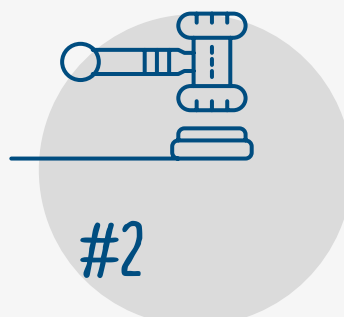
6 kluczowych przyczyn



#1

Co gmina
to inne zasady

Wpływy z podatku od nieruchomości trafiają w całości do budżetu gminy, która jest zarówno organem podatkowym, jak i beneficjentem. Gminy stanowią „niezależne systemy podatkowe”, które różnią się od siebie m.in. wysokościami stawek, zwolnieniami podatkowymi, formularzami deklaracji oraz interpretacjami przepisów prawa podatkowego. Jest to szczególnie problematyczne dla przedsiębiorstw posiadających nieruchomości w kilku lokalizacjach.



#2

Częste zmiany przepisów
prawno-podatkowych

Zmiany regulacji najczęściej stwarzają szanse na weryfikację dotychczasowych opłat, trzeba więc być z nimi na bieżąco. Nie wystarczy jednak monitorować zmiany w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Konieczna jest znajomość ustaw specjalistycznych, pozornie niezwiązanych z podatkiem od nieruchomości.



#3

Rozbieżności interpretacyjne

Podatek od nieruchomości przysparza problemów interpretacyjnych zarówno podatnikom, jak i organom podatkowym, co często ma swoje odzwierciedlenie w sporach sądowych. Dlatego należy na bieżąco śledzić zmiany w interpretacjach przepisów prawa podatkowego i linii orzecznictwa sądów administracyjnych.



#4

Rozproszone kompetencje

Działy techniczne i księgowy w przedsiębiorstwach często mają różne podejście do określania podstawy opodatkowania obiektów w podziale na poszczególne kategorie podatkowe. Brak łączenia wiedzy prawno-podatkowej z techniczną skutkuje nieprawidłowościami w rozliczaniu podatku.



#5

Mylenie kategorii podatkowych

Podatek od nieruchomości płacony jest w trzech głównych kategoriach: grunty, budynki i budowle. Podstawę opodatkowania gruntów i budynków stanowi ich powierzchnia, a budowli – ich wartość. Podatnicy często myślą budynki z budowlami, zaś grunty, na których nie jest prowadzona działalność gospodarcza, deklarowane są do opodatkowania podatkiem od nieruchomości bez względu na sposób zakwalifikowania ich w ewidencji.



#6

Danina drugiej kategorii

Działy finansowo-księgowy w przedsiębiorstwach koncentrują się na obszarach CIT i VAT ze względu na ich bezpośredni wpływ na wynik finansowy organizacji. Podatek od nieruchomości jest co roku weryfikowany często tylko pod kątem nowej stawki podatkowej, podczas gdy jego wysokość zależy też od zmian w regulacjach prawnych.



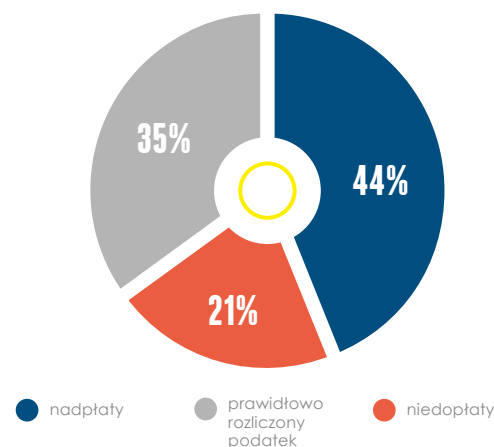
Wyższy podatek, większe szanse na nadpłaty

Z analizy Ayming Polska wynika, że zaledwie 35 proc. przedsiębiorstw płacących powyżej 200 tys. zł podatku od nieruchomości rocznie odprowadza tę daninę w prawidłowej wysokości. Blisko połowa firm płaci zbyt wysoki podatek od nieruchomości, a co piąta firma – zbyt niski.

Wyniki analizy wskazują, że istnieją zależności pomiędzy wysokością obciążenia podatkowego a prawidłowością rozliczenia podatku od nieruchomości. Im przedsiębiorstwo płaci wyższy podatek od nieruchomości, tym mniejsze prawdopodobieństwo, że rozlicza go we właściwy sposób. Jedynie 13 proc. podatników odprowadzających do gminy powyżej 3 mln zł rocznie rozlicza go prawidłowo. Aż 71 proc. największych podatników odprowadza do gminy wyższy podatek niż powinni, a 16 proc. ma niedopłaty.

Co piąte przedsiębiorstwo, które płaci podatek od nieruchomości w wysokości od 1 do 3 mln zł rocznie, rozlicza go w optymalny sposób. Jak się okazuje, ponad połowa przedsiębiorstw ponoszących tej wielkości opłaty, ma szansę

PRAWIDŁOWOŚĆ ROZLICZENIA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W PRZEDSIĘBIORSTWACH



na redukcję kosztów w obszarze podatku od nieruchomości. Niedopłaty są identyfikowane średnio w co czwartej firmie.

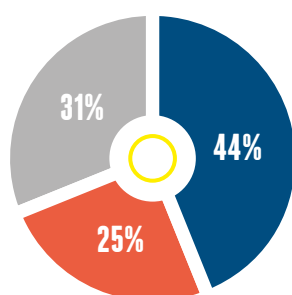
Blisko co trzecia firma odprowadzająca do gminy od 200 tys. zł do 1 mln zł rocznie ma właściwie rozliczony podatek od nieruchomości. Natomiast w niemal co drugim przedsiębiorstwie z tej grupy zidentyfikowano nadpłaty z tytułu podatku od nieruchomości, a w co czwartym – niedopłaty.



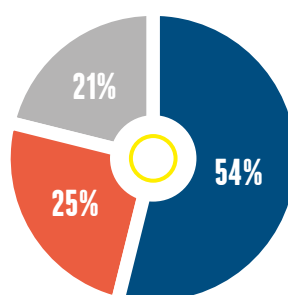
Zaledwie 13%

największych podatników prawidłowo rozlicza podatek od nieruchomości

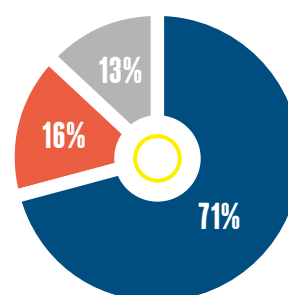
WYSOKOŚĆ PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI A PRAWIDŁOWOŚĆ ROZLICZENIA



200 tys. zł - 1 mln zł



1 - 3 mln zł



> 3 mln zł

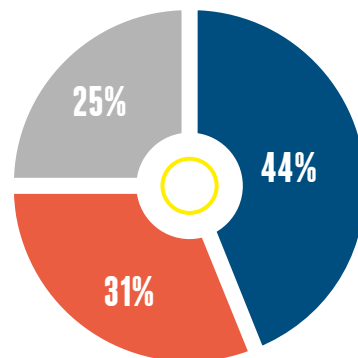
● nadpłaty ● prawidłowo rozliczony podatek ● niedopłaty

Gdzie kryją się nadpłaty?

Wiele przedsiębiorstw ma trudności w prawidłowym określeniu podstawy opodatkowania, co w konsekwencji generuje nadpłaty z tytułu podatku od nieruchomości. Jak pokazuje analiza Ayming Polska, przedsiębiorstwa nadpłacają w każdej z trzech kategorii podatkowych – gruntach, budynkach i budowlach.

Do właściwej klasyfikacji składników majątku konieczna jest znajomość prawa podatkowego i budowlanego, znajomość linii orzeczniczych, a także wiedza techniczna, która pozwala na wykonanie odpowiednich weryfikacji majątku w terenie.

UDZIAŁ POSZCZEGÓLNYCH KATEGORII PODATKOWYCH W NADPŁATACH



● budowle ● budynki ● grunty



Budowle

Z analizy Ayming Polska wynika, że największy udział (44 proc.) w nadpłatach w przedsiębiorstwach mają budowle. Jest to najbardziej problematyczna z trzech kategorii podatkowych, a ma to związek z definicją budowli zawartą w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Składa się ona z dwóch zaprzeczeń i otwartego wyliczenia przykładowych obiektów. Często powoduje to błędną kwalifikację obiektu budowlanego do celów podatkowych, a tym samym nieprawidłowe określenie wysokości podatku od nieruchomości i możliwe nadpłaty.

„Innym problemem związanym z definicją budowli jest jej niedopasowanie do dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości gospodarczej. Obowiązujące przepisy trudno odnieść do nowych konstrukcji i rozwiązań technicznych. Prawidłowe zastosowanie kategorii >> budowle << wymaga indywidualnego podejścia do każdego obiektu oraz szczegółowej analizy dokumentacji technicznej” – komentuje Kamila Kęsicka, Manager Działu Podatków i Opłat.



Grunty

Aż 31 proc. nadpłat w przedsiębiorstwach wynika z niewłaściwego zakwalifikowania gruntów do odpowiedniego podatku. W zależności od sposobu wykorzystania gruntów, stanowią one przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości, rolnym lub leśnym. Tym samym po stronie przedsiębiorców leży prawidłowe zakwalifikowanie gruntów, na których jest prowadzona działalność gospodarcza. Inne opodatkowanie dotyczy gruntów deweloperskich, inne gruntów zakupionych pod inwestycje, a jeszcze inne – użytków rolnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

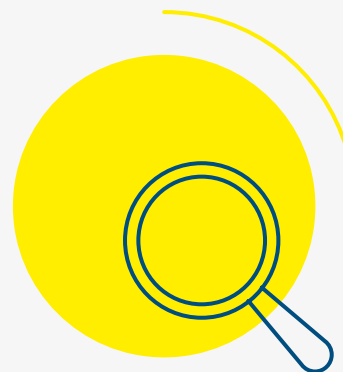


Budynki

25 proc. nadpłat w firmach to konsekwencja problemów z prawidłowym określeniem powierzchni użytkowej budynków. Należy pamiętać, że pomiar z natury, wykonywany do celów obliczenia wysokości podatku od nieruchomości, jest jedynym poprawnym źródłem informacji na temat rzeczywistej powierzchni budynków, jaką dysponuje podatnik. Ani projekt budowlany, ani pozwolenia na użytkowanie nie uwzględniają wytycznych ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.



Grunt to... znać specyfikę swojej branży



Nie ma wyraźnego branżowego prymusa w rozliczaniu podatku od nieruchomości, tak samo jak nie ma jednej branży, która najczęściej traci z powodu nadpłat. Zaledwie 35 proc. przedsiębiorstw prawidłowo rozlicza swoje zobowiązania podatkowe.

Przedsiębiorstwa z branży obsługi nieruchomości najlepiej radzą sobie z prawidłowym rozliczaniem podatku od nieruchomości. Jak wynika z analizy

danych, 42 proc. firm odprowadza należny podatek w optymalnej wysokości. Z drugiej strony, w tymże sektorze odsetek przedsiębiorstw, u których zidentyfikowano nadpłaty w uiszczanym podatku od nieruchomości, wynosi 40 proc. Z odprowadzaniem podatku w odpowiedniej wysokości nie ma też problemu 39 proc. firm z branży handlowej, jednak taki sam odsetek uiszcza za wysoką daninę.



56%

firm z branży transportowej płaci zawyżoną daninę

Zawyżanie zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości dotyczy wszystkich omawianych branż, ale najwięcej takich przypadków odnotowano w branży transportowej, chemicznej i przedsiębiorstwach energetyki cieplnej oraz wodociągów i kanalizacji. W tych sektorach ponad połowa przeanalizowanych firm odprowadza za wysoki podatek od nieruchomości.

Najczęściej niedopłaty podatku występują w branży przetwórstwa przemysłowego i dotyczą 47 proc. przedsiębiorstw. W pozostałych analizowanych sektorach odsetek firm, w których zaniżono zobowiązania podatkowe, oscylował wokół 20 proc.



PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI A BRANŻA

WSZYSTKIE PRZEDSIĘBIORSTWA



Branża chemiczna

44%

35%

21%



Branża górnicza

48%

28%

24%



Branża spożywcza

42%

34%

24%



Branża wodno-kanalizacyjna i ciepłownicza

51%

29%

20%



Handel

39%

39%

22%



Obsługa nieruchomości

40%

42%

18%



Przetwórstwo

41%

12%

47%



Transport

56%

28%

16%

● nadpłaty

● prawidłowo rozliczony podatek

● niedopłaty



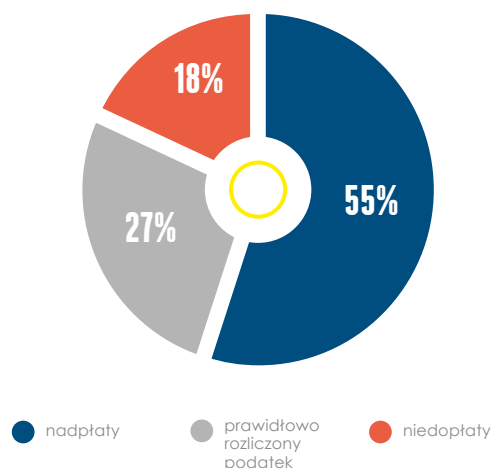
Branża chemiczna

Cechą wyróżniającą nieruchomości w przemyśle chemicznym są składniki posiadanego majątku pochodzące z różnych lat. Z jednej strony znaczną część stanowią budynki powstałe w latach siedemdziesiątych i sześćdziesiątych XX wieku, a nawet starsze, często bez aktualnej inwentaryzacji powierzchni lub jakiegokolwiek dokumentacji budowlanej. Z drugiej strony, przedsiębiorstwa chemiczne wykorzystują zaawansowane instalacje, które umożliwiają stosowanie nowoczesnych technologii produkcji. Wyzwaniem jest **zakwalifikowanie takich instalacji do odpowiedniej kategorii podatkowej**.

„Przedsiębiorstwa często kwalifikują instalacje w całości jako budowle, co skutkuje opodatkowaniem liczoną od wartości. Tymczasem instalacja może składać się z wielu elementów, a tylko część z nich powinno się kwalifikować jako budowle. To zasadniczo zmienia kwotę należnego podatku od nieruchomości” – komentuje Magdalena Pietkiewicz, Starszy Konsultant w Dziale Podatków i Opłat.

W branży chemicznej nieprawidłowości w deklarowanej podstawie opodatkowania często wynikają z **doliczenia do powierzchni użytkowej budynków klatek schodowych oraz szybów dźwigowych**. Zdarza się także, że przedsiębiorstwa nie wyodrębniają do celów podatkowych powierzchni użytkowej budynków o wysokości w świetle pomiędzy 1,4 m a 2,2 m, której powierzchnię uwzględnia się w 50 proc. w podstawie opodatkowania.

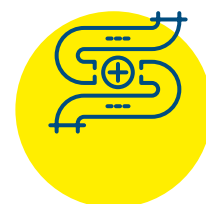
ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W BRANŻY CHEMICZNEJ



Branża chemiczna wykorzystuje też powierzchnie magazynowe, w których składowane są gotowe wyroby niewymagające specjalnych warunków przechowywania. Do tego celu przedsiębiorcy wykorzystują **wiaty bądź zadaszania, które często nie spełniają wszystkich ustawowych przesłanek składających się na definicję budynku**, którymi są: trwałość związania z gruntem, wydzielenie z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadanie fundamentów, posiadanie dachu. Niewłaściwie sklasyfikowanie tego typu obiektów to pokłosie stosowania przez przedsiębiorców nieaktualnych przepisów, co często skutkuje nadpłatami z tytułu podatku od nieruchomości.

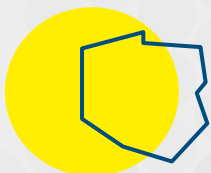
Najczęstsze nieprawidłowości:

- kwalifikowanie instalacji w całości jako budowli
- doliczenie do powierzchni użytkowej budynków klatek schodowych i szybów dźwigowych
- brak wyodrębnienia powierzchni użytkowej budynków o wysokości w świetle pomiędzy 1,4 m a 2,2 m
- zaliczanie wiat lub zadasznień do kategorii podatkowej „budynki”





Case study – branża chemiczna



województwo śląskie



gmina 10 tys. mieszkańców

POCZĄTKOWA WYSOKOŚĆ ROCZNEGO PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI



ZIDENTYFIKOWANIE NIEPRAWIDŁOWOŚCI

brak opodatkowania wszystkich składników majątku; zaniżona powierzchnia użytkowa budynków; zawyżona deklarowana wartość budowli

ZIDENTYFIKOWANIE NADPŁAT

budynki, budowle

ZIDENTYFIKOWANIE NIEDOPŁAT w wysokości 400 000 zł w budynki i budowle

WYSOKOŚĆ ROCZNEGO PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI PO WERYFIKACJI



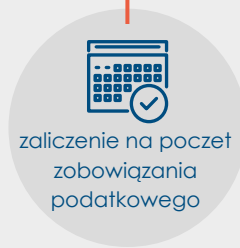
CZAS TRWANIA PROJEKTU **1 ROK***

GŁÓWNE WYZWANIE

ustalenie prawidłowej powierzchni użytkowej budynków i lokalizacji obiektów podlegających wyłączeniu z opodatkowania

UZYSKANIE NADPŁAT ZA LATA 2013-2018

1 080 000 zł



UZYSKANIE OSZCZĘDNOŚCI W KOLEJNYM ROKU PODATKOWYM

180 000 zł

* Czas trwania projektu – od przeprowadzenia analizy do zakończenia postępowania przed organem podatkowym (analiza, wizja lokalna, postępowanie podatkowe)



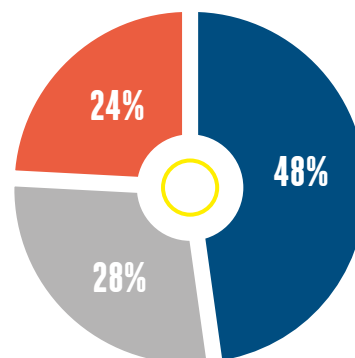
Branża górnicza

Przedsiębiorstwa górnicze ze względu na charakter prowadzonej działalności często są w posiadaniu dużej powierzchni gruntów. Znaczna część z nich zwykle jest zajęta pod wyrobiska górnicze. Jednak **grunty położone w większej odległości od terenu kopalni często nie są przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej.**

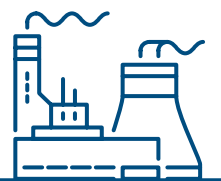
W tym przypadku istotna jest weryfikacja dokumentacji źródłowej (wypisów z ewidencji gruntów i budynków), jak również stanu faktycznego.

Kolejnym wyzwaniem jest opodatkowanie budowli wchodzących w skład nieruchomości przedsiębiorstw zajmujących się górnictwem. Z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 września 2011 r. (sygn. P 33/09) można wywnioskować, jak należy opodatkować obiekty budowlane znajdujące się w wyrobiskach górniczych. Zdaniem Trybunału **gminy mają prawo pobierać podatek tylko od części obiektów budowlanych znajdujących się na terenie kopalni, a nie od całej wartości wyrobisk.**

ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W BRANŻY GÓRNICZEJ



● nadpłaty ● prawidłowo rozliczony podatek ● niedopłaty



Wyrobisko górnicze

- >> jako przestrzeń w nieruchomości gruntowej lub w górotworze nie jest obiektem budowlanym
- >> nie może być uznane w całości za budowlę w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

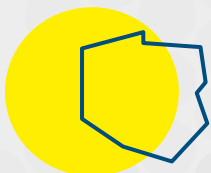


Najczęstsze nieprawidłowości:

- niewłaściwe opodatkowanie gruntów
- nieprawidłowe opodatkowanie obiektów położonych wewnątrz budynków lub wchodzących w skład wyrobisk górniczych



Case study – branża górnicza



województwo
wielkopolskie



gmina 6,5 tys.
mieszkańców

POCZĄTKOWA WYSOKOŚĆ
ROCZNEGO PODATKU
OD NIERUCHOMOŚCI



1 900 000 zł

ZIDENTYFIKOWANIE
NIEPRAWIDŁOWOŚCI

brak spójności między
zapisami księgowymi
a stanem rzeczywistym
w kategorii „budynki”

ZIDENTYFIKOWANIE
NADPŁAT

grunty,
budynki
i budowle

WYSOKOŚĆ ROCZNEGO
PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI
PO WERYFIKACJI



1 857 320 zł

CZAS TRWANIA
PROJEKTU **9 MIESIĘCY***

GŁÓWNE
WYZWANIE

ustalenie prawidłowej
powierzchni gruntów zwią-
zanych z prowadzeniem
działalności gospodar-
czej, ustalenie podstawy
opodatkowania w kategorii
„budynki” i „budowle”

UZYSKANIE NADPŁAT
ZA LATA 2010-2015

256 000 zł



zaliczenie na poczet
zobowiązania
podatkowego

UZYSKANIE OSZCZĘDNOŚCI
W KOLEJNYM ROKU
PODATKOWYM

42 680 zł

* Czas trwania projektu – od przeprowadzenia analizy do zakończenia postępowania przed organem podatkowym (analiza, wizja lokalna, postępowanie podatkowe)



Branża spożywcza

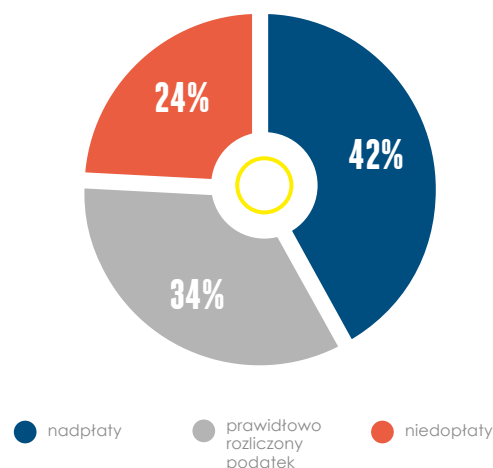
W przedsiębiorstwach działających w branży spożywczej występują duże powierzchnie gruntów niezabudowanych, oczyszczalnie ścieków, budynki przeznaczone do magazynowania (np. materiału siewnego) czy do prowadzenia działalności przez specjalne działy produkcji rolnej. Taka różnorodność składników majątku niejednokrotnie skutkuje mylną kwalifikacją obiektów budowlanych do kategorii podatkowej.

Przedsiębiorstwa spożywcze często posiadają **obszerne powierzchnie gruntów niezabudowanych, na których nie prowadzą działalności gospodarczej**, ponieważ inwestycje są dopiero w planach lub grunty te stanowią pas zieleni odgradzający zakład od okolicznych zabudowań mieszkalnych. W tego typu przypadkach można zastosować odpowiednie ustawowe wyłączenie lub zwolnienie podatkowe.

Zdarza się, że firmy posiadają w składnikach swojego majątku **budynki o specjalnym przeznaczeniu**. Chodzi o budynki gospodarcze i te przeznaczone na składowanie np. materiału siewnego. Występowanie tego typu obiektów budowlanych u przedsiębiorców pozwala na zastosowanie preferencji podatkowych w postaci niższej stawki lub zwolnienia z podatku.

Typowe dla branży spożywczej jest korzystanie z własnej oczyszczalni ścieków. **Niewłaściwa kwalifikacja poszczególnych elementów oczyszczalni ścieków i ich nieprawidłowe rozróżnienie rodzi komplikacje**, które w konsekwencji powodują zawyżenie podstawy opodatkowania.

ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W BRANŻY SPOŻYWCZEJ



Takie obiekty należy traktować w sposób zindywidualizowany. W świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 grudnia 2017 r. (Sygn. akt SK 48/15) niezwykle istotne jest dokładne przeanalizowanie stanu faktycznego i odniesienie się do czterech ustawowych przesłanek składających się na definicję budynku, którymi są:

- trwałość związania z gruntem,
- wydzielenie z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych,
- posiadanie fundamentów,
- posiadanie dachu.

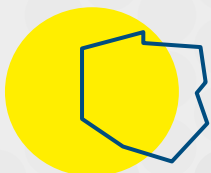


Najczęstsze nieprawidłowości:

- nieodpowiednie zakwalifikowanie gruntów niezabudowanych
- niestosowanie preferencji podatkowych dla budynków o specjalnym przeznaczeniu
- niewłaściwa kwalifikacja oczyszczalni ścieków



Case study – branża spożywcza



województwo
kujawsko-
pomorskie



gmina 10 tys.
mieszkańców

POCZĄTKOWA WYSOKOŚĆ
ROCZNEGO PODATKU
OD NIERUCHOMOŚCI



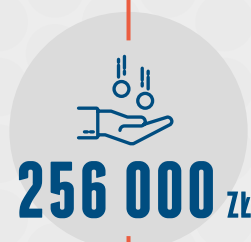
ZIDENTYFIKOWANIE
NIEPRAWIDŁOWOŚCI

niewłaściwe określenie
podstawy opodatkowania
budowli (przyjęte
niewłaściwe wartości);
nieprawidłowe
opodatkowanie kompleksu
oczyszczalni ścieków

ZIDENTYFIKOWANIE
NADPŁAT

budynki,
budowle,
grunty

WYSOKOŚĆ ROCZNEGO
PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI
PO WERYFIKACJI



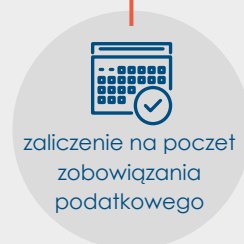
CZAS TRWANIA
PROJEKTU **7 MIESIĘCY***

GŁÓWNE
WYZWANIE

skomplikowana analiza ze
względu na różnorodność
składników majątku, brak
kompletnej listy elementów
wchodzących w skład kate-
gorii podatkowej „budowle”

UZYSKANIE NADPŁAT
ZA LATA 2013-2017

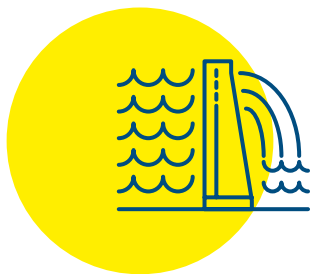
420 000 zł



UZYSKANIE OSZCZĘDNOŚCI
W KOLEJNYM ROKU
PODATKOWYM

84 000 zł

* Czas trwania projektu – od przeprowadzenia analizy do zakończenia postępowania przed organem podatkowym (analiza, wiza lokalna, postępowanie podatkowe)



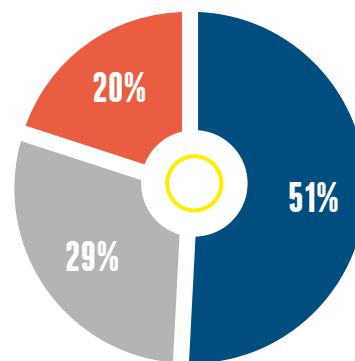
Branża wodno-kanalizacyjna i ciepłownicza

Na majątek przedsiębiorstw z branży wodno-kanalizacyjnej i ciepłowniczej składają się nie tylko obiekty zlokalizowane na terenie zakładów (oczyszczalni ścieków czy elektrociepłowni), ale również sieci, które często rozprowadzone są na bardzo rozległym obszarze – obejmującym całe miasto czy gminę. **Przygotowanie pełnej dokumentacji wszystkich części składowych danego majątku jest dużym wyzwaniem**, podobnie jak złożenie prawidłowych zeznań podatkowych.

Liczne wątpliwości wzbudza chociażby definicja „budowli”, do której zalicza się m.in. oczyszczalnie ścieków. **Organy podatkowe często uznają, że oczyszczalnia ścieków jako całość stanowi budowlę** i podlega opodatkowaniu w kategorii „budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, gdzie podstawę opodatkowania stanowi wartość początkowa. W rzeczywistości, nowoczesne oczyszczalnie ścieków są niezwykle złożonymi kompleksami, w skład których obok budowli wchodzi m.in. specjalistyczne urządzenia techniczne (pompy, mieszadła, prasy) oraz budynki (przepompownie, budynki armatury czy laboratoria). **Nie można więc uznać, że taki kompleks stanowi jednorodny obiekt.** Analogicznie wygląda sytuacja w przypadku lotnisk. Ustawodawca określa je jako przykład budowli. W rzeczywistości jednak lotnisko składa się z wielu elementów, w tym zarówno budowli (np. płyta lotniskowa), jak i budynków (np. terminale, hangary).

„Ważną kwestią dla przedsiębiorstw z branży wodno-kanalizacyjnej jest wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 grudnia 2017 r. (sygn. akt SK 48/15), zgodnie z którym kwalifikowanie jako budowli obiektu budowlanego spełniającego

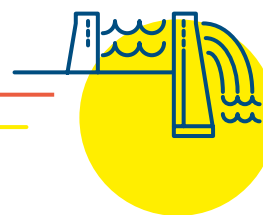
ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W BRANŻY WODNO-KANALIZACYJNEJ I CIEPŁOWNICZEJ



● nadpłaty ● prawidłowo rozliczony podatek ● niepodpłaty

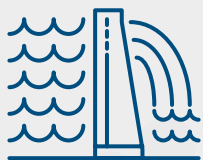
ustawowe kryteria definicji budynku jest niezgodne z Konstytucją. Zgodnie z wyrokiem Trybunału, za niekonstytucyjne należy uznać praktyki organów podatkowych zmierzające do traktowania oczyszczalni ścieków czy stacji uzdatniania wody jako budowli – w przypadku, gdy są one budynkami, w myśl ustawowej definicji budynku” – komentuje Przemysław Smoczyński, Starszy Konsultant w Dziale Podatków i Opat.

Ze względu na znaczną wartość majątku posiadanego przez przedsiębiorców działających w branży wodno-kanalizacyjnej i ciepłowniczej, średnia wysokość nadpłat podatkowych jest wyższa niż w innych gałęziach gospodarki.

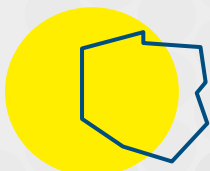


Najczęstsze nieprawidłowości:

- nieprawidłowe zakwalifikowanie części składowych majątku do poszczególnych kategorii podatkowych
- kwalifikowanie oczyszczalni ścieków w całości jako budowli



Case study – branża wodno-kanalizacyjna i ciepłownicza



województwo pomorskie



gmina 50 tys. mieszkańców

POCZĄTKOWA WYSOKOŚĆ ROCZNEGO PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI



2 200 000 zł

ZIDENTYFIKOWANIE NIEPRAWIDŁOWOŚCI

włączenie do podstawy opodatkowania wartości obiektów, które nie spełniały definicji budowli; zakwalifikowanie obiektów na terenie oczyszczalni ścieków do niewłaściwych kategorii podatkowych; nieprawidłowe opodatkowanie gruntów rolnych

ZIDENTYFIKOWANIE NADPŁAT

budynki, budowle, grunty

WYSOKOŚĆ ROCZNEGO PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI PO WERYFIKACJI



2 153 000 zł

CZAS TRWANIA PROJEKTU **6 MIESIĘCY***

GŁÓWNE WYZWANIE

skompletowanie i analiza dokumentacji, w tym rozliczeń nowej inwestycji do celów podatku od nieruchomości

UZYSKANIE NADPŁAT ZA LATA 2017-2018

94 000 zł



zaliczenie na poczet zobowiązania podatkowego

UZYSKANIE OSZCZĘDNOŚCI W KOLEJNYM ROKU PODATKOWYM

47 000 zł

* Czas trwania projektu – od przeprowadzenia analizy do zakończenia postępowania przed organem podatkowym (analiza, wiza lokalna, postępowanie podatkowe)



Handel

W majątku spółek z branży handlowej występują często grunty, które zakupuje się w dużej ilości i przeznacza na przykład na budowę centrum handlowego. Po zakończeniu budowy najczęściej zostają one w całości opodatkowane podatkiem od nieruchomości tylko ze względu na fakt, że ich właściciel prowadzi działalność gospodarczą.

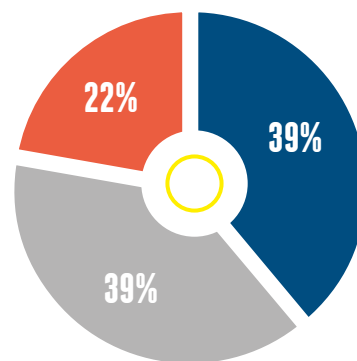
Zgodnie z przepisami¹, **nieruchomość gruntowa składa się z gruntu wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności**. Zatem grunt jest pewną częścią powierzchni, wydzieloną pod względem kryterium własności. Należy jednak mieć na uwadze, że pojęcie gruntu nie jest równoznaczne z pojęciem działki ewidencyjnej.

„Grunty podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od ich powierzchni. Jednak samo posiadanie przez przedsiębiorcę gruntu nie stanowi kryterium uzasadniającego opodatkowanie go podatkiem od nieruchomości” – komentuje Sylwia Bożek, Project Manager w Dziale Podatków i Opłat

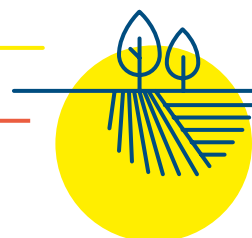
Inwestorzy, budując centra handlowe na obrzeżach miast, często ponoszą nakłady związane z modyfikacją lub rozbudową dróg dojazdowych do powstających nieruchomości. Warto przeanalizować tego rodzaju koszty w celu poprawnego określenia, **kto i czy w ogóle powinien uiszczać podatek od budowy dróg**.

1. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych; Kodeks cywilny

ROZLICZANIE PODATKU OD NIEMUCHOMOŚCI W BRANŻY HANDLOWEJ



● nadpłaty ● prawidłowo rozliczony podatek ● niedopłaty

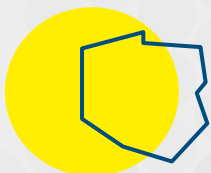


Najczęstsze nieprawidłowości:

- zaklasyfikowanie całej powierzchni gruntu jako przeznaczonej na działalność gospodarczą
- mylenie pojęcia gruntu z pojęciem działki ewidencyjnej
- niewłaściwe określenie podmiotu zobowiązanego do uiszczenia podatku od budowy dróg dojazdowych



Case study – handel



województwo
małopolskie



gmina 767 tys.
mieszkańców

POCZĄTKOWA WYSOKOŚĆ
ROCZNEGO PODATKU
OD NIERUCHOMOŚCI



3 650 000 zł

ZIDENTYFIKOWANIE
NIEPRAWIDŁOWOŚCI

niewłaściwe
zakwalifikowanie niektórych
kosztów do podstawy
opodatkowania budowli

ZIDENTYFIKOWANIE
NADPŁAT

budowle

WYSOKOŚĆ ROCZNEGO
PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI
PO WERYFIKACJI



3 430 000 zł

CZAS TRWANIA
PROJEKTU **13 MIESIĘCY***

GŁÓWNE
WYZWANIE

ustalenie prawidłowej
podstawy opodatkowania
budowli związanych
z prowadzeniem
działalności gospodarczej

UZYSKANIE NADPŁAT
ZA LATA 2013-2018

1 320 000 zł



zwrot na rachunek
bankowy

UZYSKANIE OSZCZĘDNOŚCI
W KOLEJNYM ROKU
PODATKOWYM

220 000 zł

* Czas trwania projektu – od przeprowadzenia analizy do zakończenia postępowania przed organem podatkowym (analiza, wizja lokalna, postępowanie podatkowe)



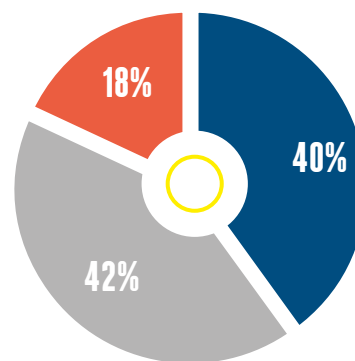
Obsługa nieruchomości

Dla branży zajmującej się obsługą nieruchomości podstawą działalności jest posiadanie sporej liczby budynków, których powierzchnia użytkowa stanowi podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, pod pojęciem powierzchni użytkowej należy rozumieć „(...) powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe”.

Spółki często **deklarują dla celów podatkowych całkowitą powierzchnię, która wynika – przykładowo – z aktu własności, co nie jest prawidłową praktyką**. Zgodnie z powołaną definicją klatki schodowe nie stanowią powierzchni użytkowej. Należy jednak mieć na uwadze, że definicja klatki schodowej nie funkcjonuje na gruncie regulacji prawnych. Praktyka pokazuje, że nie zawsze jest łatwo wyodrębnić ją z powierzchni budynku, szczególnie kiedy nie jest ona wydzielona ścianami.

„Zdarza się, że właściciel ingeruje w powierzchnię budynku, stawiając np. różnego rodzaju ścianki działowe, czego efektem jest zmniejszenie powierzchni użytkowej, a co za tym idzie – zmiana wysokości zobowiązania podatkowego. To argument, który przemawia za ponownym obmiarem oraz inwentaryzacją powierzchni użytkowej posiadanych budynków. Ponadto sposób wykorzystania budynków lub ich części nie pozostaje bez znaczenia dla optymalnego obliczenia podatku. Przykładowo, ustawodawca przewidział preferencyjną stawkę dla powierzchni związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych” – komentuje Sylwia Bożek, Project Manager w Dziale Podatków i Opłat.

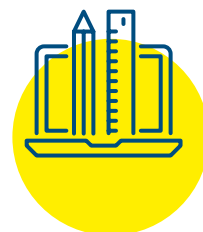
ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W BRANŻY OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI



● nadpłaty ● prawidłowo rozliczony podatek ● niedopłaty



Zauważalne oszczędności może przynieść wyodrębnienie, a następnie **weryfikacja wartości początkowej budowli** ujętej w ewidencji środków trwałych jako jeden środek trwały z budynkiem. Wynika to z faktu, że wartość początkowa środków trwałych stanowi bezpośrednio podstawę opodatkowania budowli podatkiem od nieruchomości. Szczególnie korzystna może okazać się weryfikacja wartości skomplikowanych konstrukcyjnie obiektów, np. parkingu samochodowego na dachu galerii handlowej, które na ogół kwalifikowane są przez organy podatkowe w całości jako budowle.

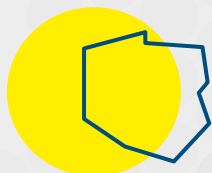


Najczęstsze nieprawidłowości:

- deklarowanie powierzchni w oparciu o niewłaściwe dokumenty źródłowe
- brak regularnej weryfikacji powierzchni użytkowej budynków
- nieprawidłowe określenie wartości budowli na etapie pierwszego rozliczenia inwestycji



Case study – obsługa nieruchomości



województwo
śląskie



gmina 171 tys.
mieszkańców

POCZĄTKOWA WYSOKOŚĆ
ROCZNEGO PODATKU
OD NIERUCHOMOŚCI



1 300 000 zł

ZIDENTYFIKOWANIE
NIEPRAWIDŁOWOŚCI

opodatkowanie niektórych
gruntów niewłaściwym
podatkiem

ZIDENTYFIKOWANIE
NADPŁAT

grunty

WYSOKOŚĆ ROCZNEGO
PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI
PO WERYFIKACJI



1 228 333 zł

CZAS TRWANIA
PROJEKTU **4 MIESIĄCE***

GŁÓWNE
WYZWANIE

ustalenie prawidłowej
podstawy opodatkowania
gruntów związanych
z prowadzeniem
działalności gospodarczej

UZYSKANIE NADPŁAT
ZA LATA 2013-2018

430 000 zł

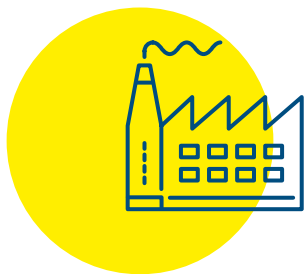


zaliczenie na poczet
zobowiązania
podatkowego

UZYSKANIE OSZCZĘDNOŚCI
W KOLEJNYM ROKU
PODATKOWYM

71 667 zł

* Czas trwania projektu – od przeprowadzenia analizy do zakończenia postępowania przed organem podatkowym (analiza, wizja lokalna, postępowanie podatkowe)



Przetwórstwo

Przedsiębiorstwa przetwórcze ze względu na charakter prowadzonej działalności gospodarczej często posiadają dużą powierzchnię magazynową. Część obiektów magazynowych nie wymaga szczelnego odizolowania od warunków zewnętrznych. Mają jedynie chronić towar przed czynnikami atmosferycznymi. Są to często obiekty namiotowe lub zadaszenia niewydzielone z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych. W tym miejscu należy przyrzeć się, **czy spełniają one wszystkie z czterech przesłanek stanowiących definicję budynku**, którymi są:

- trwałość związania z gruntem,
- wydzielenie z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych,
- posiadanie fundamentów,
- posiadanie dachu.

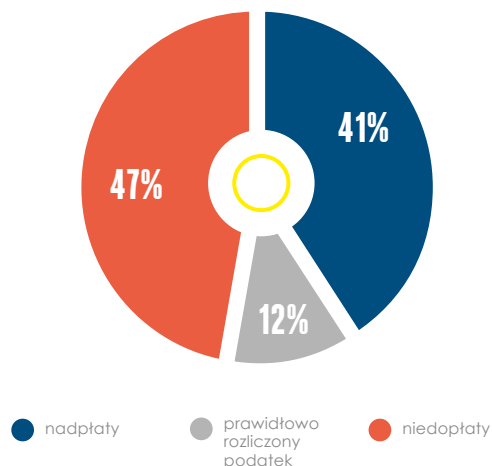
Od odpowiedniej klasyfikacji takiego obiektu do kategorii „budynek” lub „budowle” zależy kwota podatku odprowadzanego do gminy.

Niejednokrotnie **przedsiębiorstwa przetwórcze posiadają grunty, które nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej** i które zakupiono np. z zamiarem dalszych inwestycji. W tym przypadku istotna jest weryfikacja dokumentacji m.in. wypisów z ewidencji gruntów i budynków, jak również stanu faktycznego w celu opodatkowania nieruchomości właściwym podatkiem lokalnym.

W przedsiębiorstwach z branży przetwórczej zdarza się, że mimo wprowadzanych zmian (takich jak remonty czy przebudowy) powierzchnia użytkowa budynków przez lata nie jest weryfikowana, a historyczne informacje budowlane są przepisywane do księzek obiektów budowlanych bez uprzedniego sprawdzenia.

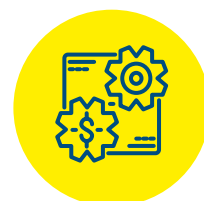
Często też firmy **nie rozróżniają w podstawie opodatkowania powierzchni użytkowej budynku o wysokości w świetle pomiędzy 1,4 m a 2,2 m**,

ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W BRANŻY PRZETWÓRSTWA PRZEMYSŁOWEGO



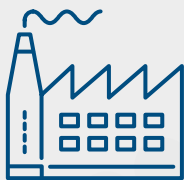
która to powierzchnia powinna być wykazywana w deklaracji w 50 proc. w kategorii „budynek” związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”. Przykładowo, dla pomieszczenia/budynku, którego wysokość wynosi 2 m, a powierzchnia mierzona „po podłodze” wynosi 100 m², do opodatkowania należy wykazać 50 m².

„Wyzwaniem dla branży przetwórczej jest także prawidłowe opodatkowanie instalacji technicznych i technologicznych, bez których budynek nie mógłby funkcjonować zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Instalacje te często wychodzą poza obrys budynku. Czy w związku z tym należy je kwalifikować jako budowle? Orzecznictwo w tym zakresie nie jest jednolite. W tym przypadku należy wziąć pod uwagę zarówno kryterium techniczno-użytkowe, jak i definicję budowli oraz budynku zawartą w ustawie Prawo budowlane” – komentuje Małgorzata Pałys, Starszy Konsultant w Dziale Podatków i Opłat.

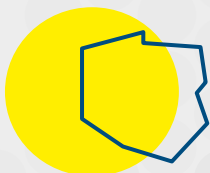


Najczęstsze nieprawidłowości:

- zaklasyfikowanie obiektów namiotowych lub zadaszeń do kategorii „budynek”
- niewłaściwe opodatkowanie gruntów
- brak regularnej weryfikacji powierzchni użytkowej budynków
- nieprawidłowe opodatkowanie instalacji technicznych i technologicznych



Case study – przetwórstwo



województwo
warmińsko-
mazurskie



gmina 7,6 tys.
mieszkańców

POCZĄTKOWA WYSOKOŚĆ
ROCZNEGO PODATKU
OD NIERUCHOMOŚCI



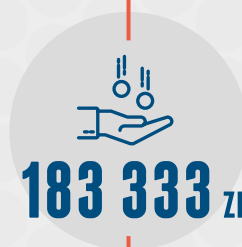
ZIDENTYFIKOWANIE
NIEPRAWIDŁOWOŚCI

zakwalifikowanie
gruntów do
niewłaściwego podatku

ZIDENTYFIKOWANIE
NADPŁAT

grunty

WYSOKOŚĆ ROCZNEGO
PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI
PO WERYFIKACJI



CZAS TRWANIA
PROJEKTU **8 MIESIĘCY***

GŁÓWNE
WYZWANIE

ustalenie prawidłowej
powierzchni gruntów
związanych z prowadze-
niem działalności
gospodarczej

UZYSKANIE NADPŁAT
ZA LATA 2011-2016

100 000 zł



UZYSKANIE OSZCZĘDNOŚCI
W KOLEJNYM ROKU
PODATKOWYM

16 667 zł

* Czas trwania projektu – od przeprowadzenia analizy do zakończenia postępowania przed organem podatkowym (analiza, wizja lokalna, postępowanie podatkowe)



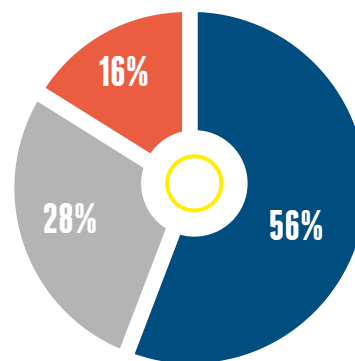
Transport

Najwyższe obciążenie podatkiem od nieruchomości w branży transportowej wynika z opodatkowania powierzchni użytkowej budynków. Podatnicy, którzy do prowadzenia działalności gospodarczej wykorzystują znaczne powierzchnie budynków, są najbardziej narażeni na wzrost obciążeń z tytułu podatku od nieruchomości z uwagi na coroczne waloryzacje stawek. Dlatego tak istotne jest właściwe określenie powierzchni, którą należy wykazać w deklaracji podatkowej.

Powszechną praktyką jest określanie podstawy opodatkowania budynków w oparciu o dokumentację budowlaną, która nie spełnia wytycznych zawartych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. **Wykorzystywanie pomiarów sporządzanych do innych celów niż podatkowe jest źródłem licznych błędów w określeniu podstawy opodatkowania.** Dodatkowo, przedsiębiorstwa z branży transportowej dysponują pomieszczeniami magazynowymi, w których znajdują się różnego rodzaju antresole i pomosty technologiczne. **Nie zawsze jest tak, że powierzchnia tych obiektów stanowi powierzchnię użytkową podlegającą opodatkowaniu. Kolejną przyczyną nadpłat jest sposób opodatkowania ramp podjazdowych,** stanowiących integralną część budynków.

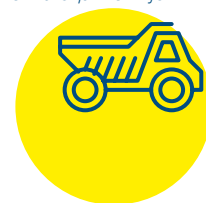
Na majątek przedsiębiorstw z branży transportowej składają się nie tylko budynki, ale też tereny zakupione pod nowe inwestycje. Często zdarza się, że pomiędzy zakupem gruntu a rozpoczęciem procesu inwestycyjnego mija wiele lat. **Nie zawsze przedsiębiorca jest zobowiązany do opłacania podatku od nieruchomości od posiadanych gruntów za ten okres.** W branży transportowej szczególną uwagę należy zwrócić również na sposób opodatkowania budowli. Temu

ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W BRANŻY TRANSPORTOWEJ



● nadpłaty ● prawidłowo rozliczony podatek ● niedopłaty

obszarowi trzeba poświęcić uwagę już na etapie realizacji procesu inwestycyjnego i ustalania wartości poszczególnych środków trwałych. Warto pamiętać, że **nie wszystkie koszty, które składają się na wartość środka trwałego, należy uznać za wartość budowli podlegającą opodatkowaniu.** Sądy administracyjne wielokrotnie stwierdzały, że nie można utożsamiać wartości poszczególnych środków trwałych z wartością budowli podlegającej opodatkowaniu. Przykładowo, WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 10 sierpnia 2017 r. (sygn. akt I SA/OI 433/17) wskazał, iż: „(...) Nie istnieje zatem korelacja między zakresem pojęć: *środek trwały* oraz *budowla będąca przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości*. Nie ma także korelacji między pojęciami *budowli* a *rzeczy* (w rozumieniu cywilistycznym) – *budowla* może składać się z odrębnych *rzeczy*, np. gdy jej poszczególne części są połączone z resztą tylko »dla przemijającego użytku«.”

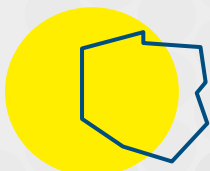


Najczęstsze nieprawidłowości:

- określenie podstawy opodatkowania budynków w oparciu o pomiary sporządzone do innych celów niż podatkowe
- nieprawidłowe zakwalifikowanie antresoli i pomostów technologicznych
- nieprawidłowy sposób opodatkowania ramp podjazdowych
- utożsamianie wartości poszczególnych środków trwałych z podstawą opodatkowania



Case study – transport



województwo
mazowieckie



gmina 10 tys.
mieszkańców

POCZĄTKOWA WYSOKOŚĆ
ROCZNEGO PODATKU
OD NIERUCHOMOŚCI



ZIDENTYFIKOWANIE
NIEPRAWIDŁOWOŚCI

zaniżenie powierzchni
budynków wykazywanej
do opodatkowania;
brak ujęcia w podstawie
opodatkowania
wszystkich elementów
spełniających definicję
budowli; włączenie
do opodatkowania
obiektów, które nie są
budowlami; nieprawidłowe
opodatkowanie gruntów

ZIDENTYFIKOWANIE
NADPŁAT

budowle,
grunty

ZIDENTYFIKOWANIE
NIEDOPŁAT
w wysokości 600 000 zł
budynki i budowle

WYSOKOŚĆ ROCZNEGO
PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI
PO WERYFIKACJI



CZAS TRWANIA
PROJEKTU **1 ROK***

GŁÓWNE
WYZWANIE

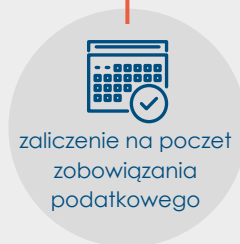
nieprzygotowany
merytorycznie organ
podatkowy

UZYSKANIE NADPŁAT
ZA LATA 2009-2014

1 100 000 zł

UZYSKANIE OSZCZĘDNOŚCI
W KOLEJNYM ROKU
PODATKOWYM

183 333 zł



* Czas trwania projektu – od przeprowadzenia analizy do zakończenia postępowania przed organem podatkowym (analiza, wiza lokalna, postępowanie podatkowe)

Mity o podatku od nieruchomości w Polsce



#1

Mit: Podatek od nieruchomości nie może być źródłem oszczędności.

Prawda: Podatek od nieruchomości często jest nadpłacony z powodu niezajomości odpowiednich przepisów prawa, zakwalifikowania składników majątku do nieodpowiedniej kategorii podatkowej lub bazowania na nieprawidłowych pomiarach budynków i budowli. Weryfikacja prawidłowości rozliczenia podatku od nieruchomości pozwala nie tylko na odzyskanie nadpłat, ale też na uzyskanie oszczędności dzięki redukcji obciążeń podatkowych w przyszłości.



#2

Mit: Plany architektoniczne budynków wystarczą do obliczenia właściwej wartości podatku od nieruchomości.

Prawda: W przypadku budynków należy mierzyć ich powierzchnię użytkową według wytycznych ustawy podatkowej. Bazowanie jedynie na planach architektonicznych może skutkować nadpłatą podatku.





#3

Mit: Ministerstwo Finansów wyznacza powszechnie obowiązujące stawki podatku od nieruchomości.

Prawda: O wysokości podatku od nieruchomości decyduje Rada Gminy lub Rada Miasta, przy czym nie może ona przekroczyć maksymalnej stawki, jaka jest ustalana przez Ministerstwo Finansów w ramach corocznie aktualizowanego obwieszczenia.



#4

Mit: Podatek od nieruchomości należy co roku weryfikować tylko pod kątem nowej stawki podatkowej.

Prawda: Wysokość podatku od nieruchomości zależy nie tylko od obowiązujących stawek, ale też od nowych regulacji prawnych. Śledzenie orzecznictwa i lokalnych uchwał w zakresie podatku od nieruchomości pozwala weryfikować dotychczasowe deklaracje podatkowe.



Różne lokalizacje, różne stawki podatku

W 2018 r. maksymalna stawka podatku od nieruchomości od budynków lub ich części, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosiła **23,10 zł/m²**.

STAWKI W RÓŻNYCH MIASTACH

GDAŃSK
23,10 zł / m²

SIEMIATYCZE
20,95 zł / m²

NOWE MIASTO NAD WARTĄ
18,28 zł / m²

WARTOŚĆ PODATKU W FIRMIE DLA 20 000 M²

GDAŃSK
462 000 zł

SIEMIATYCZE
419 000 zł

NOWE MIASTO NAD WARTĄ
365 000 zł

W perspektywie 5-letniej różnica wartości podatku między skrajnymi wartościami stawek wynosi aż 482 000 zł. Może mieć to wpływ na wybór lokalizacji nowej inwestycji przedsiębiorstwa.



#5

Mit: Dostępne są tylko ustawowe zwolnienia podatkowe dotyczące podatku od nieruchomości.

Prawda: Rada Gminy w drodze uchwały może wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe niż te wprost wskazane w ustawie, czyli:

de minimis

- limity pomocowe do 200 000 euro
- rozliczane w okresach 3-letnich
- przyznawane m.in. w przypadku planowania inwestycji lub utworzenia nowych miejsc pracy

w ramach regionalnej pomocy inwestycyjnej

- dla przedsiębiorstw, które dokonują nowych inwestycji lub zwiększają zatrudnienie
- limit pomocy określany jako % poniesionych wydatków inwestycyjnych



#6

Mit: Znajomość ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wystarcza do prawidłowego rozliczania podatku od nieruchomości.

Prawda: Aby prawidłowo rozliczyć podatek od nieruchomości, należy znać nie tylko ustawę o podatkach i opłatach lokalnych, ale też ustawę Prawo budowlane czy prawo cywilne. Choć ustawa dotycząca podatku od nieruchomości jest krótka, to powszechnie uznaje się ją za bardzo skomplikowaną.



#7

Mit: Gminom zależy na jak najwyższych wpływach z podatku od nieruchomości.

Prawda: Gminy uwzględniają różne strategie rozwoju przedsiębiorczości lokalnej w planowaniu swojej polityki dochodowej. Zwolnienie podatkowe może być jednym z narzędzi zachęcających przedsiębiorstwa do inwestowania na terenie gminy.



#8

Mit: Złożenie deklaracji korygującej wysokość podatku od nieruchomości skutkuje pogorszeniem relacji z władzami gminnymi.

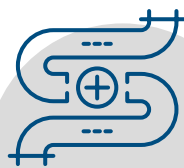
Prawda: Niejednokrotnie złożenie deklaracji korygującej powoduje nawiązanie relacji z gminą i budowanie dobrych stosunków na przyszłość. Należy również pamiętać, że organom podatkowym zależy na prawidłowym rozliczeniu podatku od nieruchomości, ponieważ podlegają kontroli m.in. Regionalnej Izby Obrachunkowej.



#9

Mit: Każdy grunt należący do przedsiębiorstwa jest opodatkowany podatkiem od nieruchomości.

Prawda: Jedynie grunty, na których prowadzona jest działalność gospodarcza i które są odpowiednio zakwalifikowane w ewidencji gruntów i budynków, podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.



#10

Mit: Oczyszczalnia ścieków to budowla.

Prawda: Oczyszczalnia ścieków to złożony kompleks, w skład którego obok budowli wchodzi m.in. specjalistyczne urządzenia techniczne i budynki, dlatego sklasyfikowanie jej w całości jako budowli nie jest uzasadnione.

Metodyka analizy

Analiza została przeprowadzona na próbie 1975 projektów weryfikujących opłaty z tytułu podatku od nieruchomości ponoszone przez przedsiębiorstwa zatrudniające powyżej 200 osób i płacące

podatek od nieruchomości w wysokości powyżej 200 tys. zł rocznie. Dane zostały przeanalizowane w kilku podgrupach.



Wysokość odprowadzanego podatku od nieruchomości

Na potrzeby analizy przedsiębiorstwa zostały podzielone na grupy z rocznym obciążeniem z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości:

- 200 tys. zł - 1 mln zł
- 1 mln zł - 3 mln zł
- > 3 mln zł



Branża

Szczegółowej analizie poddano branże, w których obciążenie z tytułu podatku od nieruchomości zazwyczaj jest najwyższe: przetwórstwo przemysłowe, przemysł spożywczy, przemysł chemiczny, transport, handel, górnictwo, obsługa nieruchomości, energetyka ciepła oraz wodociągi i kanalizacja.



Kategoria podatkowa

Przedsiębiorstwa, w których zidentyfikowano nadpłaty z tytułu podatku od nieruchomości, zostały poddane analizie pod kątem nieprawidłowości występujących we wszystkich trzech kategoriach podatkowych: grunty, budynki i budowle. Na tej podstawie określono udział poszczególnych kategorii podatkowych w nadpłatach.

W 2019 r. nowe stawki i wyższe koszty



Zgodnie z obwieszczeniem Ministerstwa Finansów², w 2019 r. stawki podatku od nieruchomości będą **wyższe o 1,6%** w porównaniu z rokiem 2018. Co ta zmiana w praktyce oznacza dla podatników?

2. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2019, <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WMP20180000745> [dostęp 06.11.2018 r.]



Przedsiębiorstwo posiadające:

- grunty związane z prowadzeniem działalności, o powierzchni 200 000 m²,
- budynki związane z działalnością gospodarczą, o powierzchni 100 000 m²,

przy założeniu maksymalnych stawek podatku od nieruchomości

- za 2018 r. zapłaci podatek w wysokości 2 492 000 zł,
- za 2019 r. zapłaci podatek w wysokości 2 533 000 zł, czyli o 41 000 zł więcej niż w roku poprzednim.



MAKSYMALNE STAWKI W 2019 R.

Grunty

związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków

0,93 zł/m²

pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych

4,71 zł/ha

pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego

0,49 zł/m²

niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji i położone na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym

3,09 zł/m²

Budynki lub ich części

mieszkalne

0,79 zł/m²

związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte pod prowadzenie działalności gospodarczej

23,47 zł/m²

zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym

10,98 zł/m²

związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń

4,78 zł/m²

pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego

7,90 zł/m²

Kontakt



**Jeśli potrzebujesz wsparcia
w weryfikacji prawidłowości rozliczenia
podatku od nieruchomości,
skontaktuj się z nami:**

Agnieszka Hrynkiewicz-Sudnik

Dyrektor, Finance & Innovation Performance

Tel.: +48 22 330 60 82, +48 662 298 425

E-mail: ahrynkiewicz@ayming.com

Kamila Kęsicka

Manager Działu Podatków i Opłat

Tel.: +48 22 330 60 87, +48 668 638 259

E-mail: kkesicka@ayming.com

Wiktor Bembnista

Dyrektor Sprzedaży, Finance & Innovation Performance

Tel.: +48 22 330 60 00, +48 668 638 260

E-mail: wbembnista@ayming.com

Kontakt dla mediów:

Paulina Wiśniewolska

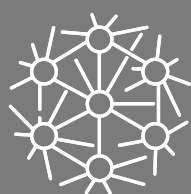
PR & Marketing Manager

Tel.: +48 22 330 60 28, +48 784 945 256

E-mail: pwisniewolska@ayming.com



Raport Ayming „Podatek od nieruchomości. Grunt to... rozliczyć go prawidłowo” zawiera wyłącznie informacje natury ogólnej. Przedstawiona w raporcie analiza, zawarte w nim komentarze i opinie są rodzajem interpretacji danych i nie mogą być rozumiane jako konkretna porada znajdująca zastosowanie w każdym indywidualnym przypadku. W związku z tym nie należy podejmować jakichkolwiek decyzji prawnych, finansowych czy biznesowych dotyczących działalności przedsiębiorstwa tylko na podstawie informacji przedstawionych w raporcie. Przed podjęciem tego rodzaju decyzji powinno się skorzystać z indywidualnej profesjonalnej usługi doradczej. Ayming Polska nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody poniesione na skutek decyzji podjętych wyłącznie na podstawie przedstawionych w raporcie danych i rozwiązań.



ayming

Ayming Polska Sp. z o.o.

ul. Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa
Tel.: +48 22 330 60 00, E-mail: kontakt@ayming.com

