


Michał Pacyga  
Joanna Pacyga  
Paweł Turek

# **Podatek od nieruchomości w praktyce**


Stan prawny: lipiec 2016 r.



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
Gdańsk 2016

© Copyright by ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
 Gdańsk 2016


Korekta:  
Dagmara Zawistowska-Toczek

Projekt okładki:  
Artur Zdulski 

Skład:  
Mariusz Szewczyk

Kopiowanie na dowolnych nośnikach, przedruk, rozpowszechnianie całości lub fragmentów bez pisemnej zgody Wydawcy – ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – jest zabronione i zagrożone karą pozbawienia wolności do lat 5.  
Materiał kserowany narusza prawa autorskie!

ISBN 978-83-7804-295-2

Wydawca: ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa  
 80-317 Gdańsk Oliwa, ul. Obrońców Westerplatte 32A  
www.oddk.pl; e-mail: oddk@oddk.pl; tel./faks 58 554 29 17

# Spis treści

<b>Wykaz aktów prawnych i ich skrótów użytych w tekście . . . . .</b>	<b>9</b>
<b>Wstęp . . . . .</b>	<b>11</b>
<b>1. Zagadnienia ogólne . . . . .</b>	<b>13</b>
<i>Michał Pacyga</i>	
1.1. Pojęcie działalności gospodarczej . . . . .	13
1.1.1. Zakres pojęcia działalności gospodarczej w podatku od nieruchomości . . . . .	13
1.1.2. Wpis działalności do ewidencji lub rejestru . . . . .	17
1.1.3. Wolne zawody a działalność gospodarcza . . . . .	21
1.2. Pojęcie działalności rolniczej . . . . .	22
1.3. Pojęcie działalności leśnej . . . . .	22
1.4. Związanie przedmiotu opodatkowania z działalnością gospodarczą . . . . .	23
1.4.1. Ogólna zasada . . . . .	23
1.4.2. Współposiadanie a związananie z działalnością gospodarczą . . . . .	24
1.4.3. Ustawowe wyjątki od zasady . . . . .	26
1.4.4. Wyjątki wypracowane w praktyce (w orzecznictwie sądów administracyjnych) . . . . .	30
1.5. Zajęcie przedmiotu opodatkowania na potrzeby działalności gospodarczej . . . . .	35
<b>2. Przedmiot opodatkowania . . . . .</b>	<b>43</b>
<i>Michał Pacyga</i>	
2.1. Grunt jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości . . . . .	43
2.1.1. Pojęcie gruntu . . . . .	43
2.1.2. Grunt jako odrębny przedmiot opodatkowania . . . . .	44
2.1.3. Grunty niepodlegające podatkowi od nieruchomości – grunty rolne lub leśne . . . . .	46
2.1.3.1. Wpływ ewidencji gruntów i budynków na opodatkowanie gruntów . . . . .	46
2.1.3.2. Zajęcie gruntu na działalność gospodarczą . . . . .	49
2.1.3.3. Zajęcie gruntu rolnego lub leśnego na działalność gospodarczą i działalność rolną lub leśną . . . . .	51

2.1.4. Działalność niestanowiąca działalności gospodarczej – działalność rolnicza, działalność leśna, wynajem pokoiów gościennych, sprzedaż przetworzonych wyrobów roślinnych i zwierzęcych . . . . .	52
2.1.4.1. Działalność rolnicza lub leśna . . . . .	53
2.1.4.2. Wynajem pokoi gościennych . . . . .	53
2.1.4.3. Działalność w zakresie przetwórstwa produktów roślinnych i zwierzęcych . . . . .	56
2.1.5. Grunty zrekultywowane . . . . .	57
2.1.6. Nieruchomości zajęte na potrzeby organów jednostek samorządu terytorialnego . . . . .	59
2.1.7. Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi i kanałami żeglugowymi . . . . .	62
2.1.8. Grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi . . . . .	67
2.1.9. Grunty zajęte pod pasy drogowe . . . . .	69
2.2. Budynek jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości . . . . .	74
2.2.1. Pojęcie budynku . . . . .	74
2.2.2. Pojęcie obiektu budowlanego i budynku w prawie budowlanym . . . . .	77
2.2.3. Fundament, przegrody budowlane i dach jako wyznacznik istnienia budynku . . . . .	81
2.2.3.1. Trwały związek z gruntem . . . . .	81
2.2.3.2. Przegrody budowlane . . . . .	85
2.2.3.3. Fundament . . . . .	88
2.2.3.4. Dach . . . . .	91
2.2.4. Część budynku jako przedmiot opodatkowania . . . . .	94
2.2.5. Pojęcie kondygnacji budynku . . . . .	95
2.2.6. Garaże jako przedmioty opodatkowania . . . . .	98
2.2.7. Wpływ stanu technicznego na opodatkowanie budynku – czy zdeastrowany budynek jest przedmiotem opodatkowania . . . . .	102
2.2.8. Budynek mieszkalny . . . . .	108
2.2.9. Domki letniskowe . . . . .	112
2.2.10. Ewidencja gruntów i budynków a opodatkowanie budynków i budowli . . . . .	112
2.3. Budowla jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości . . . . .	115
2.3.1. Pojęcie budowli . . . . .	115
2.3.2. Pojęcie budowli w prawie budowlanym – ustalenie zakresu przedmiotowego przez pryzmat definicji legalnych prawa budowlanego . . . . .	126
2.3.3. Pojęcie urządzenia budowlanego w podatku od nieruchomości . . . . .	131
2.3.4. Pojęcie całości użytkowo-technicznej i jego wpływ na ustalenie przedmiotu opodatkowania . . . . .	137

2.3.5. Tymczasowy obiekt budowlany jako przedmiot opodatkowania . . . . .	140
2.3.6. Nie każda budowla jest opodatkowana . . . . .	145
2.3.6.1. Związanie budowli z działalnością gospodarczą jako warunek opodatkowania . . . . .	145
2.3.6.2. Moment powstania obowiązku podatkowego a opodatkowanie budowli . . . . .	146
2.3.7. Opodatkowanie części budowli . . . . .	146
2.3.8. Obiekty liniowe jako przedmiot opodatkowania (gazociągi, rurociągi, linie energetyczne, linie telefoniczne) – kwestia objęcia podatkiem okablowania . . . . .	147
2.3.9. Stacje LNG . . . . .	150
2.3.10. Elektrownie wiatrowe a podatek od nieruchomości . . . . .	152
2.3.11. Kolektory słoneczne (elektrownie słoneczne) a podatek od nieruchomości . . . . .	154
2.3.12. Stacje benzynowe (dystrybutory) a podatek od nieruchomości . . . . .	156
2.3.13. Hale namiotowe . . . . .	159
2.3.14. Kolejki linowe . . . . .	160
2.3.15. Transformatory energetyczne . . . . .	163
2.3.16. Myjnie samochodowe . . . . .	164
2.3.17. Względy techniczne – podstawa wyłączenia spod opodatkowania . . . . .	166
2.3.18. Opodatkowanie budowli w budynkach . . . . .	167
<b>3. Podatnik podatku od nieruchomości . . . . .</b>	<b>171</b>
<i>Michał Pacyga</i>	
3.1. Osoba fizyczna jako podatnik podatku od nieruchomości . . . . .	172
3.2. Osoba prawna jako podatnik podatku od nieruchomości . . . . .	173
3.3. Jednostka organizacyjna jako podatnik podatku od nieruchomości . . . . .	173
3.4. Spółka nieposiadająca osobowości prawnej . . . . .	175
3.5. Właściciel nieruchomości . . . . .	178
3.6. Posiadacz samoistny . . . . .	186
3.7. Użytkownik wieczysty . . . . .	190
3.8. Wybudowanie budynku na cudzym gruncie a podatek od nieruchomości . . . . .	193
3.9. Posiadanie zależne a obowiązek podatkowy . . . . .	194
3.10. Posiadanie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego . . . . .	197
3.11. Posiadanie bezumowne . . . . .	199
3.12. Poddzierżawca lub podnajemca nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego . . . . .	202
3.13. Zarządca nieruchomości. Jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako podatnicy . . . . .	203

3.14. Nieruchomości zarządzane przez Agencję Nieruchomości Rolnych oraz Lasy Państwowe . . . . .	206
3.15. Posiadanie części nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przez posiadacza zależnego . . . . .	208
3.16. Opodatkowanie współwłaścicieli – współwłasność łączna i współwłasność w częściach ułamkowych . . . . .	208
3.17. Użytkowanie <i>quad usum</i> a obowiązek podatkowy . . . . .	212
3.18. Zasady ustalania podstawy opodatkowania przy współwłasności . . . . .	216
3.19. Opodatkowanie współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego . . . . .	217
3.20. Współwłasność z podmiotem zwolnionym od podatku . . . . .	222
3.21. Wyodrębnienie lokali w budynku a podatek od nieruchomości . . . . .	224
3.22. Czy syndyk jest podatnikiem . . . . .	227
3.23. Skarb Państwa jako podatnik. Czy starosta jest podatnikiem . . . . .	228
3.24. Gmina jako podatnik . . . . .	229
3.25. Związki międzygminne jako odrębni podatnicy – brak przejścia obowiązku podatkowego . . . . .	230
<b>4. Podstawa opodatkowania w podatku od nieruchomości . . . . .</b>	<b>233</b>
<i>Paweł Turek</i>	
4.1. Definicja podstawy opodatkowania . . . . .	233
4.2. Opodatkowanie gruntów . . . . .	233
4.3. Zmiany w ewidencji . . . . .	234
4.4. Opodatkowanie powierzchni budynków . . . . .	236
4.5. Garaże podziemne . . . . .	238
4.6. Podstawa opodatkowania budowli i ich części . . . . .	238
4.7. Inwestycja w obcym środku trwałym a podstawa opodatkowania budowli . . . . .	241
4.8. Ustalenie podstawy opodatkowania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego . . . . .	242
<b>5. Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości . . . . .</b>	<b>245</b>
<i>Paweł Turek</i>	
5.1. Powstanie obowiązku podatkowego . . . . .	245
5.2. Moment powstania obowiązku podatkowego . . . . .	245
5.3. Zdarzenia mające wpływ na wysokość opodatkowania . . . . .	249
5.4. Powstanie obowiązku podatkowego w przypadku użytkownika wieczystego . . . . .	250
5.5. Obowiązek podatkowy w stosunku do budowli tymczasowych . . . . .	251
5.6. Wygaśnięcie obowiązku podatkowego . . . . .	252
5.7. Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie . . . . .	254
5.8. Przekazywanie informacji do organów podatkowych . . . . .	254
5.9. Jednorazowa zapłata podatku . . . . .	255
5.10. Współwłasność nieruchomości – osoby prawnej i osoby fizycznej . . . . .	256
5.11. Powstanie obowiązku podatkowego w stosunku do nieruchomości należących do osób fizycznych . . . . .	257

5.12. Zapłata podatku przez osoby fizyczne . . . . .	258
5.13. Brak wzoru formularza . . . . .	258
5.14. Zapłata podatku przez podmioty niebędące osobami fizycznymi . . . . .	259
<b>6. Wysokość podatku . . . . .</b>	<b>261</b>
<i>Joanna Pacyga</i>	
6.1. Stawki w podatku od nieruchomości . . . . .	261
6.1.1. Okres obowiązywania stawek. Stosowanie stawek z roku poprzedzającego rok podatkowy . . . . .	261
6.1.2. Różnicowanie stawek a udzielenie pomocy publicznej . . . . .	264
6.1.3. Stawka podatku dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków . . . . .	265
6.1.4. Względy techniczne . . . . .	267
6.1.5. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości użytków rolnych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych lub lasów, zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej . . . . .	268
6.1.6. Stawka dla gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych . . . . .	271
6.1.7. Stawki dla gruntów i budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego . . . . .	273
6.1.8. Stawka podatku dla budynków mieszkalnych . . . . .	275
6.1.9. Budynki koszar – budynki mieszkalne czy pozostałe . . . . .	280
6.1.10. Budynki aresztów śledczych i zakładów karnych – budynki mieszkalne czy pozostałe . . . . .	281
6.1.11. Budynki domków letniskowych – budynki mieszkalne czy pozostałe . . . . .	283
6.1.12. Garaże . . . . .	285
6.1.13. Stawka podatku dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej . . . . .	288
6.1.14. Opodatkowanie części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej . . . . .	289
6.1.15. Stawka podatku dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym . . . . .	290
6.1.16. Stawka dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń . . . . .	293

<b>7. Zwolnienia z podatku od nieruchomości</b> . . . . .	299
<i>Joanna Pacyga</i>	
7.1. Zwolnienia kolejowe . . . . .	299
7.2. Zwolnienia portowe . . . . .	311
7.3. Zwolnienia portów lotniczych . . . . .	316
7.4. Zwolnienia budynków lub ich części związanych z działalnością leśną, rybacką, rolniczą . . . . .	319
7.5. Zwolnienia odnoszące się do nieruchomości lub ich części służących oświacie, wychowaniu, nauce i technice, kulturze fizycznej i sportowi oraz zajęte na obozowiska i bazy wypoczynkowe dzieci i młodzieży . . . . .	324
7.6. Zwolnienie budynków i gruntów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków . . . . .	327
7.7. Zwolnienie gruntów i budynków we władaniu muzeów rejestrowanych . . . . .	330
7.8. Zwolnienie nieruchomości w parkach i rezerwach przyrody . . . . .	331
7.9. Zwolnienie gruntów pod jeziorami i sztucznymi zbiornikami . . . . .	334
7.10. Zwolnienie budowli wałów ochronnych, gruntów pod wałami ochronnymi i położonych w międzywałach . . . . .	337
7.11. Zwolnienie gruntów stanowiących nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione . . . . .	338
7.12. Zwolnienie działek przyzagrodowych należących do członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych . . . . .	340
7.13. Zwolnienie gruntów, obiektów i budynków położonych na terenie rodzinnych ogrodów działkowych. . . . .	342
7.14. Zwolnienie budynków i budowli zajętych przez grupę producentów rolnych . . . . .	343
7.15. Zwolnienie nieruchomości lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego . . . . .	346
7.16. Zwolnienie gmin . . . . .	348
7.17. Zwolnienie uczelni z podatku od nieruchomości . . . . .	348
7.18. Zwolnienie jednostek systemu oświaty z podatku od nieruchomości . . . . .	351
7.19. Zwolnienie instytutów naukowych i pomocniczych jednostek naukowych PAN z podatku od nieruchomości . . . . .	354
7.20. Zwolnienie zakładów chronionych z podatku od nieruchomości . . . . .	356
7.21. Zwolnienie instytutów badawczych z podatku od nieruchomości . . . . .	359
7.22. Zwolnienie przedsiębiorców o statusie centrum badawczo-rozwojowego . . . . .	359
7.23. Zwolnienia uchwalane przez radę gminy . . . . .	359
7.24. Rekompensata dochodów z tytułu zwolnień od podatku . . . . .	363