

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI DLA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI W BUDYNKU WIELORODZINNYM OD 1 STYCZNIA 2016R.

Dla przypomnienia:

Dotąd do końca 2015 było tak:

W przypadku, gdy wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciążył na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. W praktyce często elementu dot. powierzchni wspólnych nie wliczano w ogóle do podatku.

Od 1.01.2016 jest tak:

W nowo dodanym art. 4a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych jest mowa o nieruchomości wspólnej w rozumieniu uowł. O wysokości podatku zdecyduje udział w nieruchomości wspólnej i jest tu bezpośrednie odwołanie do definicji art. 3 ust. 3 ustawy O własności lokali.

Różnica jest subtelna i w praktyce chodzi o dodatkowe 7-10 zł w postaci zwiększenia kwoty podatku od części wspólnych budynków.

Dla wielu podatników ten trzeci element podatku będzie zupełną nowością, dla reszty zmieni się sposób obliczania tej części.

Urzędy w całej Polsce niestety różnie dostosowały tryb działania do tej noweli. Nowość dla wydziałów podatkowych polega głównie na tym, że dotąd nigdy nie miały one dostępu do danych które teraz są wymagane. Dane te posiadają tylko osoby posiadające wiedzę o powierzchni pomieszczeń wspólnych w nieruchomości, a więc ich właściciele, zarządcy czy administracje.

Niestety w wielu gminach urzędy w już na początku stycznia 2016 rozesłały do podatników informacje o wymiarach podatków po staremu, tj. wg wyliczeń takich jak za 2015r., a o nowych zasadach jego liczenia zorientowały się gdzieś w okolicach końca lutego lub w marcu. Jeżeli więc podatnicy uiścili kwoty podatku z góry za cały rok, a tak robią niemal wszyscy właściciele lokali, to jak się okazuje nadal posiadają kilkuzłotowe niedopłaty podatku.

Konsekwencji noweli nie da się uniknąć. Prędzej czy później dogoni ona każdego podatnika.

Stan niedopłaty rodzi oczywiście po stronie podatnika obowiązek wpłaty kwoty brakującej, a także w tym układzie (bądźmy szczerzy – w tym urzędowym bałaganie) konieczność złożenia deklaracji korygującej za 2016 na druku IN-1. W wielu gminach pojawiły się komunikaty władz mówiące mniej więcej to samo (z wyjątkiem przyznania się urzędników do bałaganu).

Nie jest jeszcze naturalnie znane stanowisko urzędów w sprawie odsetek od powstałych niedopłat. W tej mierze nie liczyłbym jednak na ulgowe traktowanie i radziłbym jak najszybciej złożyć korektę i wpłacić te dodatkowe kilka złotych. Zobowiązania podatkowe przedawniają się z upływem pięciu lat.

W szczegółach i na przykładzie:

Podatek od nieruchomości w budynkach wielolokalowych w 2016 (za rok 2015)

Niezależnie od tego, czy budynek jest mieszkalny, czy firmowy, po wyodrębnieniu lokali powstaje w nim część wspólna (czyli np. korytarze, pralnie, suszarnie). Do końca 2015 roku mogła ona być preferencyjnie opodatkowana. Właściciele wyodrębnionych lokali, np. w galerii handlowej, nie płacili podatku od całej powierzchni wspólnej, ale jedynie od jej części – w proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa lokalu jest do powierzchni użytkowej całego budynku. W praktyce prosty zabieg polegający na wyodrębnieniu lokali w budynku pozwalał radykalnie obniżyć podatek.

Nowelizacja, która obowiązuje od 1 stycznia 2016 r., likwiduje możliwość takiej optymalizacji. Wprawdzie współwłaściciele części wspólnych również będą liczyć proporcję, ale tak ustaloną, że w efekcie zapłacą podatek od całej powierzchni wspólnej.

Od stycznia 2016 odmiennie ustala się proporcję potrzebną do wyliczenia podatku od części wspólnej – należy teraz podzielić powierzchnię lokalu przez powierzchnię lokali ogółem wraz z komórkami lokatorskimi jako lokalami przynależnymi. Wcześniej dzieliło się przez powierzchnię całego budynku, więc proporcja (i podatek) była niższa.

Mieszkańcy zapłacą niewiele więcej podatku niż obecnie. Jak wynika z wyliczeń przedstawionych przez wiceministra Nenemana w lutym 2016r., obciążenia zwiększą się zaledwie o kilka złotych rocznie.

W przykładach przyjęto, że w gminach obowiązują maksymalne stawki podatku od nieruchomości (każda gmina może je obniżyć na swoim terenie). W przypadku mieszkań stawka ta wynosi obecnie 0,75 zł za 1 mkw. powierzchni użytkowej, a od gruntu pod budynkiem mieszkalnym – 0,47 zł za 1 mkw. powierzchni.

Powierzchnia całego budynku mieszkalnego wynosi 30 870,1 mkw., a powierzchnia wyodrębnionego lokalu (mieszkania) – 50,5 mkw. Powierzchnia wszystkich części wspólnych wynosi 9155,4 mkw., ale trzeba od niej odjąć powierzchnię klatek schodowych i szybów dźwigowych, która wynosi 1270,5 mkw., co oznacza, że powierzchnia wspólna do opodatkowania wynosi 7884,9 mkw. Z kolei powierzchnia wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi stanowi 21 714,7 mkw., a powierzchnia działki, na której stoi budynek – 6289 mkw.

W 2015 r. proporcja, która jest niezbędna do ustalenia podatku od części wspólnej, wynosi 0,001636 (należy podzielić powierzchnię wyodrębnionego lokalu – 50,5 mkw. – przez powierzchnię budynku – 30 870,1 mkw.).

Powierzchnia części wspólnych do opodatkowania przez właściciela mieszkania wyniesie więc 12,9 mkw. (wynik pomnożenia powierzchni wspólnej do opodatkowania przez proporcję). Biorąc pod uwagę stawkę podatku (0,75 zł), podatek wyniesie 9,68 zł.

Trzeba również policzyć podatek od gruntu. Znów mnożymy powierzchnię gruntu (6289 mkw.) przez powyższą proporcję, a następnie przez stawkę (0,47 zł), co daje 4,84 zł podatku do zapłaty.

W 2016 r. proporcję ustalamy inaczej – należy podzielić powierzchnię wyodrębnionego lokalu (50,5 mkw.) przez powierzchnię wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Proporcja wynosi więc 0,002326. Dalej postępujemy tak jak wyżej. W efekcie:

– powierzchnia części wspólnych do opodatkowania przez właściciela mieszkania wyniesie 18,34 mkw., a podatek od niej – 13,76 zł;

– podatek od gruntu – 6,88 zł.

W 2016 r. podatnik zapłaci więc od części wspólnej budynku i gruntu 6,12 zł więcej niż w tym roku.

Przykład 2

Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 3585,3 mkw., a wyodrębnionego lokalu (mieszkania) – 88,8 mkw. Powierzchnia części wspólnych to 372 mkw., ale pomniejszamy ją o powierzchnię klatek schodowych i szybów windowych, czyli o 184 mkw. Powierzchnia wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 3213,3 mkw., a powierzchnia działki, na której stoi budynek – 1385 mkw.

W 2015 r. proporcja wyniesie 0,024768.

Podatek: od części wspólnych wyniesie 3,5 zł; od gruntu 16,12 zł.

W 2016 r. proporcja wyniesie 0,027635.

Podatek: od części wspólnych 3,9 zł; od gruntu 17,99 zł.

W 2016 r. podatnik zapłaci więc od części wspólnej budynku i gruntu 2,27 zł więcej niż w tym roku.