

# Jak opodatkować nieruchomości w nietypowych przypadkach? Jak opodatkować budynki związane z działalnością gospodarczą? Jak opodatkować lokale mieszkalne na wynajem krótkoterminowy i inne powierzchnie użytkowe u osób fizycznych? Co jest budynkiem, co budowlą? Jak opodatkować nieruchomości po zmarłych? Postępowanie przy nadpłacie

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do wydziałów podatkowych, osób zajmujących się wymiarem i naliczaniem podatku od nieruchomości.

## Co się zmienia w podatku od nieruchomości od nowego roku?

Ministerstwo Finansów ogłosiło nowe maksymalne stawki podatku od nieruchomości. Podwyżki związane są z inflacją. Na szkoleniu powiemy, jak obliczać podatek od nieruchomości na nowych zasadach i kogo obciążyć podatkiem. Dodatkowo powiemy m.in. o tym, czy paczkomaty podlegają opodatkowaniu, jak zakwalifikować hale namiotowe, blaszaki i kontenery? Omówimy też jak powinny wyglądać zwroty nadpłat związane ze zmianą opodatkowania z budowli na budynki

## W programie m.in.:

- Czy grunt rolny, zakupiony przez spółkę, traktujemy jako związany z działalnością gospodarczą, czy badamy faktyczne zajęcie na działalność gospodarczą?
- Gmina składa deklarację na podatek od nieruchomości. Co zrobić, jeśli w gminie drogi są zwolnione uchwałą Rady, jest tych działek bardzo dużo, czy wszystkie muszą być wykazane po kolei w załączniku, czy można wpisać ogólną powierzchnię łączną tych działek i podstawę zwolnienia? Czy to wystarczy?
- Osoba fizyczna prowadzi działalność gospodarczą: wykazuje budowlę, czyli kostkę wokół budynku i na tej kostce postawił teraz 3 budki, nie są to budynki, bo nie są związane trwale z gruntem, i wynajmuje osobom, które prowadzą tam działalność. Co w takiej sytuacji z podatkiem?
- Jak opodatkować grunty spółki zarządzającej nieruchomościami?
- Dwóch współwłaścicieli składa informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych. W informacjach jest rozbieżność w powierzchniach użytkowych budynku. Współwłaściciele podają inne powierzchnie. Podczas wyjaśnień upierają się przy swojej racji. Co zrobić w takim przypadku?
- Jaki podatek naliczyć za udział w drodze?
- Czy parafia w deklaracji powinna wykazać metraż kościoła?

## Szczegółowy program szkolenia:

### Jak opodatkować poszczególne nieruchomości w nietypowych przypadkach? Najbardziej problematyczne i nietypowe przypadki z codziennej pracy w podatku od nieruchomości

- Czy należy opodatkować przyczepę holenderską/drewniany domek, postawiony na betonowych bloczkach, który stoi na gruncie od kilku lat i nie zmienia swojego położenia?
- Co z przyczepami/domkami holenderskimi obudowanymi dookoła drewnianymi deskami i dobudowanymi do nich tarasami? Czy należy je opodatkować?
- Czy domki letniskowe położone nad jeziorem muszą być opodatkowane?

- Podatnik kupił działkę, na której znajduje się budynek letniskowy. Na drugi dzień po zakupie, podatnik złożył wniosek o zmianę sposobu naliczenia podatku od nieruchomości za budynek, jak za budynek mieszkalny, ponieważ podatnik twierdzi, że mieszka w w/w budynku. Jakie dowody w danym postępowaniu należy zebrać, jeżeli podatnik nie dysponuje żadnymi fakturami (za prąd, wodę)?
- Budynki wykorzystywane leczniczo: Co w przypadku, kiedy w jednej części budynku jest siłownia komercyjna, a druga część przeznaczona jest na działalność rehabilitanta, jak to opodatkować?
- Jak opodatkować powierzchnie użytkowe, takie jak np. piwnica, strych?
- Jak opodatkować budynek na gruncie leśnym?
- Za które drogi gmina musi sobie płacić podatek?
- Jak postępować z drogami gminy w zakresie składania deklaracji: czy drogi powinny być ujmowane w deklaracji oraz czy powinny być opodatkowane?
- W jaki sposób gmina powinna składać sobie deklarację?
- Gmina składa deklarację na podatek od nieruchomości. Co zrobić, jeśli w gminie drogi są zwolnione uchwałą Rady, jest tych działek bardzo dużo, czy wszystkie muszą być wykazane po kolei w załączniku, czy można wpisać ogólną powierzchnię łączną tych działek i podstawę zwolnienia? Czy to wystarczy?
- Gmina realizuje inwestycję dotyczącą budowy wodociągu. Inwestycja jest realizowana na drodze powiatowej, a więc gmina nie ma w środkach trwałych tej drogi. Gmina planuje przekazać wodociąg spółce. Czy spółka, składając deklarację na podatek od nieruchomości, powinna wykazać do opodatkowania wartość odtworzeniową drogi jako wartość budowli? (na środkach trwałych Gmina ma przyjętą całość inwestycji)
- Jak opodatkować grunty i budynki, będące własnością gminy, oddane pod wynajem różnym podmiotom?
- Podatnik zakupił działkę, oprócz niej posiada kilka działek zakupionych wcześniej, zgłosił je do opodatkowania. Czy zgłaszając do opodatkowania działkę w informacji podatkowej wykazuje tylko tę działkę nowo zakupioną, czy wszystkie działki jakie ma plus nową?
- Jaki podatek naliczyć za udział w drodze?
- Czy parafia w deklaracji powinna wykazać metraż kościoła?
- Jak opodatkować grunty objęte rewitalizacją?
- Omówienie zwolnień kolejowych

### **Opodatkowanie przedsiębiorców: budynki związane z działalnością gospodarczą. Jak naliczać podatek? Jakie są wyjątki?**

- Osoba fizyczna, małżeństwo, prowadzi działalność gospodarczą produkcyjną w domu jednorodzinnym w wyznaczonej do tego celu części i płaci podatek od nieruchomości stawką najwyższą. Ponadto zajmuje pomieszczenia na cele mieszkaniowe i stawka zg z art.5 ust.1 pkt2 lit. a. W zeszłym miesiącu cały swój majątek wnieśli do spółki jawnej (więc osoba prawna) wraz z domem jednorodzinnym, w którym mieszka i prowadzi działalność gospodarczą. Więc jako osoba prawna składa DN-1. Jaka stawka podatku domu od części mieszkalnej powinna być zastosowana? Jaka stawka podatku od gruntu, na którym stoi dom na cele mieszkalne i na działalność gospodarczą powinna być zastosowana?
- Osoba fizyczna prowadzi działalność gospodarczą: wykazuje budowlę, czyli kostkę wokół budynku i na tej kostce postawił teraz 3 budki, nie są to budynki, bo nie związane trwale z gruntem, i wynajmuje osobom, które prowadzą tam działalność. Co w takiej sytuacji z podatkiem?
- Czy grunt rolny, zakupiony przez spółkę, traktujemy jako związany z działalnością gospodarczą, czy

badamy faktyczne zajęcie na działalność gospodarczą?

- Czy zawieszanie oraz odwieszanie prowadzenia działalności gospodarczej przez osobę fizyczną, np. w gastronomii, nie zmienia faktu zmiany opodatkowania budynku, jako do prowadzenia działalności gospodarczej?
- Jeżeli przedsiębiorca kupił nieruchomości jako osoba fizyczna i w akcie notarialnym nie ma zapisu, że dana nieruchomość jest przeznaczona na prowadzenie działalności gospodarczej, ale w CEIDG w adresie działalności gospodarczej została podana właśnie ta nieruchomość, to przedsiębiorca powinien być opodatkowany po stawkach najwyższych?
- Mamy podatnika, jest to osoba fizyczna, na swojej posesji posiada dom i warsztat, plac ogrodzony i wykostkowany, brak ujęcia budowli w środkach trwałych, a kawałek tego podjazdu zajęta pod działalność – podatnik powinien wykazać budowlę w zakresie części zajętej kostki a może też oszacować ogrodzenie np. proporcjonalnie? Jak do tego podchodzić?
- Czy jeśli działalność gospodarcza została zawieszona z pierwszym dniem miesiąca, to podatek od tej działalności przestaje być naliczony od następnego miesiąca czy od tego samego miesiąca już nie naliczamy?
- Działalność gospodarcza - co powinno być opodatkowane, jeśli prowadzący działalność świadczy usługi nie na miejscu?
- Czy inkasent może zbierać podatek od działalności gospodarczej, nie mając możliwości wyliczenia części za działalność oraz czy może rozliczać na samą działalność i nieruchomość?
- Jakie ulgi przysługują przedsiębiorcom?
- Opodatkowanie mieszkania kupionego na działalność
- Opodatkowanie lokali mieszkalnych na wynajem krótkoterminowy u osób fizycznych: gdzie zaczyna się najem, który powinien być opodatkowany jako działalność gospodarcza? Jak to rozróżnić od tego, który powinien być opodatkowany na zwykłe cele mieszkaniowe, stawka mieszkalną?
- Jak opodatkować grunty spółki zarządzającej nieruchomościami?

### **Kwestie problematyczne przy określaniu powierzchni użytkowych budynków**

- W jaki sposób wyegzekwować od podatnika informację odnośnie metrażu budynków, który uchyla się od złożenia tej informacji, pomimo tego że organ już wszczął postępowanie z urzędu w tej sprawie? Podatnik upiera się, że mimo ciężącego na nim obowiązku, przedmiotowej informacji nie złoży.
- W jaki sposób liczyć skutki obniżenia górnych stawek oraz skutki udzielonych ulg i zwolnień?
- Dwóch współwłaścicieli składa informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych. W informacjach jest rozbieżność w powierzchniach użytkowych budynku. Współwłaściciele podają inne powierzchnie. Podczas wyjaśnień upierają się przy swojej racji. Co zrobić w takim przypadku?
- Jak postąpić, kiedy podatnik został zawiadomiony o kontroli, mającej na celu ustalenie powierzchni użytkowej budynku i nie wpuścił organu podatkowego na teren posesji. Jak w takim przypadku ustalić powierzchnię takiego budynku w celu jego opodatkowania?
- Czy przeprowadzenie kontroli konieczne jest jedynie w momencie wątpliwości co do poprawności złożonej informacji, bądź zaniżenia np. metrażu budynków? Czy jest to uregulowane prawnie? Kto powinien przeprowadzić taką kontrolę?

### **Jak rozróżnić budynki od budowli? Jak zakwalifikować (budowla czy budynek), czy naliczać podatek oraz jak opodatkować:**

- domki letniskowe,
- garaże blaszaki,

- paczkomaty,
- stacje gazowe LPG,
- hale namiotowe,
- hale kontenerowe,
- fotowoltaikę
- farmy fotowoltaiczne (czy podlegają opodatkowaniu?)
  - Wyjaśnienie, które z powyższych należy zakwalifikować jako budowle, a które jako budynek, omówienie sytuacji problemowych oraz jak wyglądają zwroty nadpłat związane ze zmianą opodatkowania z budowli na budynek.
  - Na terenie Gminy niedługo pojawi się fotowoltaika, jak opodatkować grunty oraz te obiekty?

### **Nieruchomości po zmarłych:**

- Jak opodatkować nieruchomości po zmarłych?
- Nieruchomość po zmarłych, jak znaleźć spadkobiercę takiej nieruchomości, co wtedy z podatkiem?
- Podatnik zmarł. Do dnia dzisiejszego nie ujawnił się u nas spadkobierca. Po sprawdzeniu w rejestrze spadkowym, pozyskaniu danych z miejsca, w którym mieszkał okazało się że podatnik był osobą samotną, nie posiadał żadnej rodziny, mieszkał w wynajmowanym lokalu. W jaki sposób znaleźć spadkobiercę w/w podatnika? W jaki sposób opodatkować należące do niego grunty?
- Podatnik umiera w 2019 roku, a postępowanie spadkowe kończy się dopiero w roku 2022, więc do tego czasu nikt nie płacił podatku od nieruchomości. Czy w takim wypadku spadkobiercy powinniśmy naliczyć podatek za poprzednie lata?

### **Deklaracje i problemy z podatnikami. Podatnik unikający opodatkowania - nabycie nieruchomości, a objęcie jej w posiadanie - kiedy powstanie obowiązek podatkowy**

- Co zrobić gdy podatnik mimo prawidłowego wezwania o złożenie informacji nie reaguje? Jak prawidłowo nałożyć karę porządkową? Jak prawidłowo postąpić, gdy podatnik celowo nie odbiera korespondencji, wezwań o złożenie informacji o nieruchomościach?
- Przy okazji aktualizacji ewidencji gruntów i budynków w gminie wiejskiej, wprowadzone zostały wszystkie budynki, m.in. stodoły, obory, szopy na drewno - czy podatnik niebędący rolnikiem, powinien płacić podatek od szopy? Mieszkaniec twierdzi, że jest ona nietrwale związana z gruntem. Jeśli nie płaci, to jak wytłumaczyć ten fakt podczas kontroli z RIO, dla której dane z ewidencji są podstawą?
- Skoro obecnie budynki gospodarcze do 35 m buduje się na zgłoszenie, w związku z czym nie widać ich w ewidencji prowadzonej przez starostwo, to gdzie można się dowiedzieć, kto taki budynek wybudował?
- Czy osoba posiadająca grunt rolny i posiadająca na terenie gminy budynki nie związane z prowadzoną działalnością rolniczą: garaż i budynki gospodarcze, nie powinna płacić podatku od nieruchomości, pomimo tego iż gmina wie, że ta osoba nie prowadzi gospodarstwa rolnego?
- Czy gminy mają obowiązek przeprowadzania kontroli u podatników w każdym roku podatkowym?
- Uchwały dotyczące zwolnień z podatku, np. dla osób, którzy przyjmują uchodźców z Ukrainy (na co zwrócić szczególną uwagę w projekcie uchwały, z jakimi problemami możemy się spotkać?)
- Uchwały odnośnie opłaty targowej - jak je zrobić?
- Jak rady gminy mogą zmniejszać/zwiększać stawki podane przez Ministerstwo?

## Stwierdzenia nadpłaty

- Postępowanie przy nadpłacie
- Procedura dowodowa: gdy korekta dotyczy budowli; co robić, skąd wziąć rzeczoznawcę, który zrobi operat?
- Wnioski o stwierdzenie nadpłaty
- Omówienie czynności z procedury: oględziny, przesłuchania świadków
- Jak radzić sobie z profesjonalną firmą zatrudniającą radców prawnych, fachowców przy procedurze?
- Rozróżnienie dwóch trybów: zwrot nadpłaty, a stwierdzenie nadpłaty
- Co w przypadku, gdy na podstawie postanowienia sądu została unieważniona uchwała określająca stawki podatku od nieruchomości i w związku z tym powstały nadpłaty w podatku, ponieważ zostały przywrócone stawki z roku poprzedniego?
- Co w przypadku, kiedy dwóch współwłaścicieli wpłaciło cały podatek, komu zwrócić nadpłatę? W jakim postępowaniu najlepiej zwrócić tę nadpłatę? Czy podatnik musi złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty? Często współwłaściciele nawet nie mają świadomości, że jest nadpłata
- Decyzje podatkowe
- Wysłanie elektronicznych decyzji - jak to zrobić? Przepisy ordynacji, ePuap, generowanie wniosków. Jak to powinno wyglądać przy wnioskach dotyczących podatku od nieruchomości?

## Prowadzący:

Paweł Kucofan - pracownik RIO w Białymstoku (od początku istnienia Izb, tj. od 1993 roku), prawnik, aktualnie na stanowisku Zastępcy Naczelnika Wydziału Kontroli Gospodarki Finansowej. Znajomość realiów prawnych, organizacyjnych i wykonawczych z zakresu gospodarki finansowej jednostek sektora finansów publicznych, a szczególnie dochodów, w tym podatkowych, kontroli wewnętrznej i audytu, rachunkowości, środków trwałych, itd. W ramach obowiązków służbowych nadzorujący kontrole gospodarki finansowej jednostek samorządu terytorialnego, w tym także dochodów z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami. Duże doświadczenie w zakresie prowadzenia szkoleń (doświadczenie trenerskie od 1996 roku).

## Terminy i szkolenia

**Data:** 23 lutego 2023 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*