

Podatek od nieruchomości komercyjnych dla właścicieli budynków handlowo - usługowych lub biurowych

Jacek Puszczewicz, [starszy konsultant podatkowy Warszawa](#), Rödl & Partner

W 2018 roku wprowadzono w Polsce nową daninę - podatek od nieruchomości komercyjnych. Muszą go uiszczać właściciele budynków handlowo - usługowych lub biurowych, których wartość początkowa przekracza 10 000 000 zł.

Nowa regulacja dodana w ustawach o podatkach dochodowych (PIT - art. 30g oraz CIT - art. 24b i 24c) jest adresowana do podatników, którzy są właścicielami nieruchomości tzw. komercyjnych położonych na terytorium Polski, których wartość początkowa przekracza 10 000 000 zł. Podatek jest więc pobierany od budynków handlowo - usługowych lub biurowych.

W praktyce oznacza to, że opodatkowane są centra handlowe, domy towarowe, samodzielne sklepy i butiki oraz pozostałe nieruchomości handlowo – usługowe i budynki biurowe sklasyfikowane jako budynki biurowe. Podatek dochodowy od przychodów z tytułu własności ww. środka trwałego położonego w Polsce według ww. określonej wartości początkowej określony został na 0,035 proc. podstawy opodatkowania. Roczne obciążenie wynosi więc ok. 0,42 proc. wartości początkowej nieruchomości.

Przyjęto też, że podatek ten jest obliczany na zasadach ogólnych. Ustawodawca wskazał, że podatnicy są obowiązani za każdy miesiąc obliczać podatek i wpłacać go na rachunek urzędu skarbowego w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który płacony jest podatek.

CO JEST PODSTAWĄ OPODATKOWANIA

W przepisach przyjęto, że podstawą opodatkowania jest wartość ponad 10 000 000 zł wartości początkowej nieruchomości.

Przykład 1

Spółka posiada biurowiec (będący środkiem trwałym) o wartości początkowej 150 mln zł. Założono zatem, biorąc pod uwagę konstrukcję tego podatku, że przychód z tego tytułu wynosi 140 mln zł. Podatek wynosi 0,035 proc. podstawy opodatkowania miesięcznie. W naszym przykładzie oznacza, że spółka jest zobowiązana do zapłaty miesięcznie 49 000 złotych (rocznie 588 000 złotych).

Przykład 2

Spółka posiada cztery biurowce o wartościach początkowych odpowiednio 4 mln zł, 5 mln zł, 7 mln zł i 9 mln zł. Biurowce te są środkami trwałymi. - Czy w takiej sytuacji spółka jest zobowiązana do zapłaty należności publicznoprawnej od sumy wynoszącej 25 mln zł, czyli faktycznie 0,035 proc. od 15 mln zł? - Nie, nie jest zobowiązana do zapłaty, ponieważ wartości początkowej środków trwałych nie sumuje się u podatników.

NOWE OBCIĄŻENIE BUDZI WĄTPLIWOŚCI

W związku z wprowadzeniem podatku komercyjnego pojawia się wiele kontrowersji, chociażby z tego powodu, że ustawodawca założył, iż podstawy opodatkowania nie można obniżyć o dokonane odpisy amortyzacyjne od wartości początkowej środka trwałego. Co więcej, podstawa ta będzie jeszcze w dodatku podwyższona w zależności od stosowanych ulepszeń (nakładów poniesionych na nieruchomość).

Innym zarzutem w stosunku do omawianej regulacji jest to, że wprowadzono tu swoistą fikcję prawną, że (w odniesieniu do ww. przykładu nr 1) podatnik uzyskuje przychód w wysokości 140 mln zł. W efekcie jest to więc typowy podatek majątkowy i nie wiadomo dlaczego dotyczące go regulacje znalazły się w ustawach o podatkach

dochodowych. Podatek ten musi być także płacony w przypadku gdy biurowiec podatnika generuje stratę. Ponadto, pojawia się tutaj także zagadnienie podwójnego opodatkowania tej samej nieruchomości: z jednej strony podatkiem od nieruchomości, a z drugiej strony podatkiem nałożonym nowo wprowadzoną regulacją. Wprawdzie konstrukcje obu podatków są różne, to jednak trudno oprzeć się wrażeniu, że sam fakt posiadania tej samej nieruchomości powoduje dwukrotne opodatkowanie.

Autor jest starszym konsultantem podatkowym w Rödl & Partner w Warszawie

Podstawa prawna:

art. 30g ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. DzU z 2018 r. poz. 200 ze zm.)

24b i 24c ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. DzU z 2017 r. poz. 2343 ze zm.)

Źródło: <http://www.rp.pl/Podatek-dochodowy/303269995-Podatek-od-nieruchomosci-komercyjnych-dla-wlasciocieli-budynkow-handlowo---uslugowych-lub-biurowych.html>