



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-2133/LIII/08

Kraków, 20. PAZ. 2008

Pan
Janusz Chwajol
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie podatku od nieruchomości, zgłoszoną na LIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 8 października 2008 r., uprzejmie informuję:

Zasady i sposób opodatkowania powierzchni budynków reguluje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.). Definicja budynku zawarta jest w art. 1a ust. 1 pkt 1 - „obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach”.

W przedstawianych informacjach ważne jest również pojęcie budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, o którym mówi art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy. Zgodnie z jego brzmieniem wszystkie budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, za wyjątkiem budynków mieszkalnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Natomiast w świetle art. 4 ust. 1 pkt 2 tej ustawy podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi ich powierzchnia użytkowa, której ustawowe pojęcie określono w art. 1a ust. 1 pkt 5. **Powierzchnię użytkową mierzymy 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. Dane dotyczące powierzchni użytkowej powinny być ustalane w m² na podstawie fizycznego obmiaru powierzchni budynku po wewnętrznej długości ścian. Jest to dosyć skomplikowana operacja, zwłaszcza przy budynkach o zróżnicowanej wysokości ponieważ powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m powierzchnię tę pomija się. Obmiaru dokonuje podatnik i wykazuje powierzchnię użytkową w deklaracji. Kondygnację - jak wskazałem powyżej - stanowią również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Pojęcie to bezpośrednio wpływa na podstawę opodatkowania budynków, tj. powierzchnię użytkową. Ustalenie powierzchni użytkowej w budynkach jednopoziomowych nie nastęrcza problemów. Powstają one dopiero przy budynkach wielopoziomowych. Powierzchnia każdej kondygnacji w takim budynku jest

wliczana do powierzchni użytkowej tego budynku na potrzeby opodatkowania. Dotyczy to także kondygnacji nieużytkowanych. Jest tak np. w sytuacji, gdy podatnik zaczyna użytkować tylko jedną kondygnację w budynku, który jeszcze nie jest w pozostałej części wykończony, jest zobowiązany płacić podatek od wszystkich kondygnacji, w tym również z tych z których nie korzysta. Wchodzą one w skład budynku, który podlega opodatkowaniu, i nie ma znaczenia, że jest on w części niewykorzystywany. Jedynym warunkiem jest, aby miał cechy budynku, którego definicja została wyżej przedstawiona. Zatem przedstawiane w praktyce przez podatników stanowisko, że nie na wszystkich kondygnacjach prowadzona jest działalność gospodarcza ponieważ znajdują się tam pomieszczenia niewykorzystane w takim celu należy uznać za niezasadne a takie powierzchnie za związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wystarczy bowiem sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Podatków i Opłat
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a