



Warszawa, dnia 20 kwietnia 2018 r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA  
MINISTER FINANSÓW**

PS2.056.8.2018



W odpowiedzi na petycję w sprawie podatku od nieruchomości od lokali użytkowych, otrzymaną dnia 08.03.2018 r., działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2017 r. poz. 1123 ze zm.), uprzejmie wyjaśniam.

Na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm.) (dalej: upol) grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej definiuje się jako grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Przepis 1a ust. 2a pkt 1 i 3 upol wyłącza z pojęcia przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej budynki mieszkalne, oraz budynki lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409, z późn. zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

W konsekwencji wszystkie budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy (podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą), z wyjątkiem mieszkalnych, oraz nienadających się do użytku ze względów technicznych, będą opodatkowane stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b upol.

Podatek od nieruchomości należy do grupy podatków majątkowych, a więc jego wysokość, powinna odzwierciedlać w sposób stały rodzaj (charakter) nieruchomości. W szczególności, poziom stawki podatkowej nie powinien być związany z czasowym wyłączeniem bądź ograniczeniem przydatności budynku do działalności gospodarczej, czy przychodem z nieruchomości, lecz z samym posiadaniem obiektów o określonym przeznaczeniu.

Ze względu na przyjęty w Polsce system opodatkowania podatkiem od nieruchomości według powierzchni nieruchomości, a nie według wartości jak ma to miejsce w większości systemów podatkowych innych krajów, stawka kategoryzuje nieruchomości w zależności od ich przeznaczenia i jest elementem niejako zastępującym niezbędne zróżnicowanie opodatkowania, które w innych systemach zapewnione jest przez określanie wartości nieruchomości. Wartość ta jest ustalana w sposób względnie stabilny (wyceny są przeprowadzane średnio co kilka lat) jako odzwierciedlenie wartości posiadanego majątku. Jeśli zawiera element przychodowy to zawsze



w uśrednionej, szacunkowej formie, niemającej bezpośredniego przełożenia na konkretne dochody z nieruchomości. W polskim systemie prawnym funkcje te przejmuje stawka, która w związku z tym powinna charakteryzować się stabilnością i odzwierciedlać kategorie nieruchomości według ich przeznaczenia (w tym przypadku związania z działalnością gospodarczą) w sposób możliwie stały, a wyłączenie z tej stawki powinno mieć charakter wyjątkowy i konieczny.

Stabilność stawki związana jest również z koniecznością zapewnienia stałości dochodów gmin. Wpływy z podatku od nieruchomości stanowią bowiem jedno z podstawowych źródeł dochodów gminnych jednostek samorządu terytorialnego.

Regulacje prawne w zakresie podatków muszą równoważyć interesy podatników (w szczególności brać pod uwagę ich zdolność płatniczą) oraz interesy budżetowe, w tym przypadku budżetów gmin, które są obowiązane, m.in. przy użyciu wpływów podatkowych do świadczenia usług publicznych na rzecz ogółu wspólnoty samorządowej, a więc zaspokajania podstawowych potrzeb ludności.

Okoliczności takie jak przychód uzyskiwany w danym okresie z wynajmowania nieruchomości wynikający z ilości wynajętych lokali, czy też zmieniająca się w różnych okresach proporcja lokali które są wynajęte do wolnych, są to elementy wpływające na wysokość podatków takich jak CIT lub VAT, natomiast nie powinny mieć wpływu na stawkę podatku od nieruchomości jako podatku majątkowego.

Biorąc pod uwagę powyższe, Ministerstwo Finansów nie przewiduje wprowadzania zmian w zakresie przepisów dotyczących stawek podatku od nieruchomości od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, mających na celu ich uzależnienie od dochodów osiągniętych z nieruchomości.

**Z upoważnienia Ministra Finansów**  
**Justyna Przekopiak**  
**Dyrektor**  
**Departamentu Podatków Sektorowych,**  
**Lokalnych oraz Podatku od Gier**  
*/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/*