



Warszawa, dnia 05 marca 2018 r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER FINANSÓW**

PS2.056.5.2018

[REDACTED]

W odpowiedzi na petycję w sprawie podatku od nieruchomości – domku letniskowego, otrzymaną dnia 26.01.2018 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. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm.) rady gmin upoważnione są do określania stawek podatku od nieruchomości w granicach ustawowych stawek maksymalnych. Dla budynków przewidziano zróżnicowanie stawek według pięciu kategorii ustalonych według przeznaczenia budynku lub jego części. Odrębną stawkę przewidziano m.in. dla budynków mieszkalnych oraz budynków pozostałych.

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych nie ma definicji własnej budynku mieszkalnego. W art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy zawarta jest jedynie ogólna definicja budynku, służąca określeniu rodzaju przedmiotu opodatkowania (gruntu, budynku lub budowli). Definicja ta nie jest pomocna w ustaleniu przeznaczenia (wykorzystywania) budynku do określonych celów, od czego zależy stosowanie odpowiedniej stawki podatku. Na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości przyjmuje się definicję budynku mieszkalnego, którą posługuje się ewidencja gruntów i budynków. Podstawą przyjęcia powyższej definicji jest art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.), zgodnie z którym podstawę wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

W konsekwencji, m.in. podatek od nieruchomości ustalany jest w oparciu o wynikające z ewidencji gruntów i budynków dane, które są wiążące dla organu podatkowego. Zasadnicze znaczenie ewidencji gruntów i budynków jako urzędowego źródła informacji faktycznych wykorzystywanych w postępowaniach administracyjnych i podatkowych, z której wynika domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, znajduje potwierdzenie w bogatym orzecznictwie sądów administracyjnych (m.in. wyrok SN z dnia 13 lutego 2003 r. III RN 22/02, wyroki WSA w Szczecinie z 24 stycznia 2013 I SA/Sz 697/12 i 23 stycznia 2013 r. I SA/Sz 695/12).

Z § 63 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym od 31.12.2013 r., wynika, że danymi ewidencyjnymi budynku są m.in. rodzaj budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych oraz klasa budynku według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych.

W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. poz. 1864), budynki mieszkalne zostały określone jako obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana na cele mieszkalne. W załączniku do rozporządzenia zawierającym szczegółowe objaśnienia dotyczące rodzajów budynków, w rodzaju „budynki mieszkalne” wyróżnia się m.in. budynki jednorodzinne.



W opisie grupy budynków znajduje się informacja, że podział budynków na mieszkalne i niemieszkalne w KST oparto na Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), co wskazuje na kompatybilność obu systemów klasyfikacji.

Zgodnie ze schematem klasyfikacji budynków zawartej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz. U. Nr 112, poz.1316), w PKOB, do klasy budynków mieszkalnych jednorodzinnych należą m.in. domki wypoczynkowe, rezydencje wiejskie, domy letnie itp. Z klasy tej wyłączone są natomiast domki kempingowe.

Odnosząc powyższe regulacje prawne do opodatkowania budynku stawką podatku przewidzianą dla budynków mieszkalnych, zastosowanie tej stawki powinno mieć miejsce wtedy, gdy w ewidencji gruntów i budynków budynek określony został jako mieszkalny, ale także jako domek wypoczynkowy, rezydencja wiejska, dom letni lub terminem równoznacznym (np. dom letniskowy). Terminy te stanowią bowiem szczegółowe określenia budynku mieszkalnego poprzez wskazanie klasy budynku mieszkalnego jednorodzinnego według PKOB.

Jeśli więc dom w ewidencji gruntów i budynków jest określony jednym z powyższych terminów, mieści się w kategorii budynku mieszkalnego w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, i powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości stawką właściwą dla budynków mieszkalnych. Wyłączenie budynku mieszkalnego ze stosowania tej stawki może nastąpić jedynie w wyniku faktycznego zajęcia budynku na działalność gospodarczą.

W przypadku, gdy w ewidencji brak jest danych na temat przedmiotu opodatkowania, określenie charakteru budynku w postępowaniu podatkowym może być ustalone w oparciu o inne prawnie dopuszczalne dowody, np. dowody świadczące o rzeczywistym wykorzystywaniu budynku na cele mieszkaniowe (por. wyrok NSA z dnia 17 lutego 2009 r. II FSK 884/08).

W związku z powyższym, sugerowane przez Pana działania mające na celu zmianę ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i utworzenie nowej stawki podatku od nieruchomości dla domów letniskowych, nie mają uzasadnienia, jeśli u podstawy tej zmiany miałyby leżeć znaczna różnica w wysokości stawki dla budynków mieszkalnych w porównaniu z budynkami pozostałymi. Domy letniskowe, w świetle powołanych przepisów podlegają bowiem opodatkowaniu stawką dla budynków mieszkalnych, a nie pozostałych.

Nawiązując do argumentów zawartych w Pana uzasadnieniu do zaproponowanych zmian legislacyjnych należy dodać, że zróżnicowania stawki nie może uzasadniać różna intensywność korzystania z infrastruktury czy usług gminnych przez stałych mieszkańców oraz przebywających na terenie gminy czasowo. Podatki lokalne (m.in. podatek od nieruchomości) nie mają charakteru ekwiwalentnego, tzn. ich pobieranie oraz wysokość nie są uzależnione od świadczeń wzajemnych ze strony samorządu.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie są zasadne zmiany polegające na określeniu stawki podatku od nieruchomości od budynków letniskowych.

Dyrektor
Departamentu Podatków Sektorowych,
Lokalnych oraz Podatku od Gier
Justyna Przekopiak
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/