

O podatku decydują względy techniczne budowli

Przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowią budowle i ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to te będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, chyba że budowla nie jest i nie może być wykorzystywana do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych - informuje Gazeta Prawna.

Wynika stąd, że każda budowla będąca w posiadaniu przedsiębiorcy jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej i jako taka podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Nie można jednak nie zauważyć, że powyższy przepis ustanawia istotny wyjątek od generalnej zasady, dając w określonych przypadkach podatnikowi prawo do wyłączenia z opodatkowania tych budowli, które ze względów technicznych nie są i nie mogą być wykorzystywane do działalności gospodarczej. W związku z tym, że pojęcie względy techniczne nie zostało zdefiniowane w ustawie o podatkach i opatach lokalnych, istnieją pewne rozbieżności co do jego zakresu. Co do zasady, można jednak uznać, że gdy stan techniczny budowli obiektywnie uniemożliwia korzystanie z niego, wówczas istnieją podstawy, by wyłączyć daną budowlę z opodatkowania. Podatnik, rostrzygając o tym, czy w danym przypadku ma do czynienia ze względami technicznymi, ma również możliwość powołać się na orzecznictwo sądów administracyjnych. Z analizy wyroków dotyczących tej kwestii wyłania się katalog przesłanek, które powinny być spełnione łącznie, aby przeszkody, które uniemożliwiają wykorzystywanie budowli do działalności gospodarczej, mogły zostać uznane za względy techniczne. Gazeta Prawna wymienia najważniejsze z nich:

- faktyczne niewykorzystywanie budowli do działalności gospodarczej;
- przyczyną niewykorzystywania jest zły stan techniczny budowli;
- przyczyna ma charakter trwały.

Zaistnienie powyższych przesłanek daje możliwość wyłączenia danego obiektu z podatku od nieruchomości od kolejnego miesiąca. Warto podkreślić, iż prawidłowa procedura rozpoznawania budowli niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych może stanowić dla podatników obszar istotnych optymalizacji rozliczeń podatkowych. Dotyczy to przede wszystkim tych podmiotów, które mają w swoim majątku wiele budowli o znacznych wartościach.