

Nie każda nieruchomość posiadana przez przedsiębiorcę jest związana z działalnością

Zgodnie z wyrokiem TK samo posiadanie nieruchomości przez przedsiębiorcę nie oznacza, że obowiązuje maksymalna stawka podatku od nieruchomości.

Przy dokonywaniu rozliczeń z tytułu podatku od nieruchomości należy patrzeć nie tylko na przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ale również na bogate orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego (TK) w tym zakresie. W lutym 2021 roku pojawił się kolejny ważny wyrok TK, mający niezwykle istotne znaczenie dla ustalenia, od czego i w jakiej wysokości należy płacić podatek od nieruchomości.

Sporny związek z prowadzoną działalnością

Rozstrzygnięcie TK dotyczyło sprawy, w której osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą nabyła działki inwestycyjne w strefie inwestycyjnej. Celem nabycia tych działek nie było prowadzenie na nich działalności gospodarczej, była to wyłącznie prywatna inwestycja, która w przyszłości miała zwiększyć jego prywatny majątek.

Mając powyższe na uwadze, podatnik uznał, że podatek od nieruchomości od nabytych gruntów powinien zostać ustalony według tzw. stawki pozostałej, która jest przewidziana dla gruntów niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ze stanowiskiem tym nie zgodziły się organy podatkowe i sądy administracyjne, które powoływały się na art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym przez nieruchomości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej rozumie się grunty,

budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. W związku z powyższym podatnik powinien uiszczać podatek od nieruchomości w stosunku do posiadanych gruntów według maksymalnej stawki przewidzianej dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą.

Podatnik wniósł skargę do TK uznając, że przepis nakładający maksymalny podatek na faktycznie niewykorzystywaną w działalności gospodarczej nieruchomość, tylko z racji tego, że jest ona posiadana przez przedsiębiorcę jest niezgodny z Konstytucją RP.

Samo posiadanie przez przedsiębiorcę nie wystarczy

W efekcie powyższego TK wydał rozstrzygnięcie, w którym zgodził się ze stanowiskiem podatnika, uznając, że art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rozumiany w ten sposób, że o związaniu nieruchomości z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie tej nieruchomości przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą jest niezgodny z Konstytucją RP.

W uzasadnieniu wyroku TK wskazał, że istotnie zgodnie z brzmieniem ww. przepisu ustawodawca nie odróżnia dla celów zapłaty

podatku od nieruchomości sytuacji podatników posiadających nieruchomości i wykorzystujących je do prowadzenia działalności gospodarczej oraz podatników posiadających nieruchomości, którzy nie wykorzystują ich do prowadzenia działalności gospodarczej. Powyższe oznacza, że obie grupy przedsiębiorców są zobowiązane do zapłaty podatku w stawce wyższej, przypisanej nieruchomościom związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W konsekwencji, w ocenie TK sporny przepis stanowi instrument służący celom innym niż fiskalne, będący nieproporcjonalnym obciążeniem podatkowym polegającym na nieodróżnianiu sytuacji podatkowej podatników posiadających nieruchomości, ale niewykorzystujących i niemogących ich wykorzystać do prowadzenia działalności gospodarczej oraz podatników wykorzystujących posiadane nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej.

Wyrok TK korzystny także dla osób prawnych

Należy wskazać, iż zdaniem TK przepis, który nakłada maksymalny podatek jedynie z racji posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę, bez weryfikacji, czy jest ona wykorzystywana lub może być wykorzystywana w działalności gospodarczej, jest szczególnie niekorzystny dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Jednakże zarówno w sentencji omawianego wyroku, jak i w jego pisemnym uzasadnieniu nie pojawiło się zastrzeżenie, że zaprezentowana teza nie ma zastosowania również do osób prawnych.

Po więcej informacji zapraszamy na www.acco-tax.pl