

Publikacja obowiązkowa dla każdego podatnika podatku od nieruchomości oraz dla samorządowych organów podatkowych – **szczegółowe omówienie wszystkich aspektów** związanych z ustaleniem obowiązku i zobowiązania podatkowego.

Autorzy bardzo obszernie przedstawiają:

- zakres opodatkowania podatkiem od nieruchomości,
- związek przedmiotu opodatkowania z działalnością gospodarczą,
- zasady ustalania podstawy opodatkowania i wysokości zobowiązania,
- zakres zwolnień z podatku od nieruchomości.

Duża ilość przykładów opartych na realnych problemach podatników pomoże zrozumieć tematykę i właściwie zastosować przepisy .

Wiele miejsca poświęcono również przedstawieniu zmian w tym podatku obowiązujących od 1 stycznia 2016 r. oraz konsekwencjom, które wynikają ze znowelizowanych przepisów.

[Michał Pacyga](#)

Radca prawny, specjalista z zakresu podatków dochodowych i podatków lokalnych; posiada wieloletnie doświadczenie w doradztwie prawnym i podatkowym na rzecz podmiotów gospodarczych i klientów indywidualnych; wykładowca na specjalistycznych szkoleniach z zakresu podatku od nieruchomości oraz podatków dochodowych.

[Joanna Pacyga](#)

Radca prawny, doradca podatkowy; specjalizuje się w zagadnieniach z zakresu podatków dochodowych oraz podatku od nieruchomości, posiada doświadczenie w obsłudze prawnej i podatkowej podmiotów gospodarczych, w szczególności w zakresie optymalizacji podatkowej, restrukturyzacji spółek oraz transakcjach M&A; autorka wielu publikacji oraz szkoleń z zakresu prawa podatkowego.

[Paweł Turek](#)

Doradca podatkowy; specjalizuje się w podatkowych transakcjach restrukturyzacyjnych, międzynarodowym planowaniu podatkowym, transakcjach nieruchomościowych, kwestiach związanych z planowaniem sukcesji oraz ochrony majątku przy wykorzystaniu podmiotów zagranicznych, w tym prywatnych fundacji; prowadzi szkolenia w zakresie podatków dochodowych

Spis treści

Wykaz aktów prawnych i ich skrótów użytych w tekście 9

Wstęp 11

1. Zagadnienia ogólne 13

Michał Pacyga

1.1. Pojęcie działalności gospodarczej	13
1.1.1. Zakres pojęcia działalności gospodarczej w podatku od nieruchomości	13
1.1.2. Wpis działalności do ewidencji lub rejestru	17
1.1.3. Wolne zawody a działalność gospodarcza	21
1.2. Pojęcie działalności rolniczej	22
1.3. Pojęcie działalności leśnej	22
1.4. Związanie przedmiotu opodatkowania z działalnością gospodarczą . . .	23
1.4.1. Ogólna zasada	23
1.4.2. Współposiadanie a związanie z działalnością gospodarczą	24
1.4.3. Ustawowe wyjątki od zasady	26
1.4.4. Wyjątki wypracowane w praktyce (w orzecznictwie sądów administracyjnych)	30
1.5. Zajęcie przedmiotu opodatkowania na potrzeby działalności gospodarczej	35
2. Przedmiot opodatkowania	43

Michał Pacyga

2.1. Grunt jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości . . .	43
2.1.1. Pojęcie gruntu	43
2.1.2. Grunt jako odrębny przedmiot opodatkowania	44
2.1.3. Grunty niepodlegające podatkowi od nieruchomości – grunty rolne lub leśne	46
2.1.3.1. Wpływ ewidencji gruntów i budynków na opodatkowanie gruntów	46
2.1.3.2. Zajęcie gruntu na działalność gospodarczą	49
2.1.3.3. Zajęcie gruntu rolnego lub leśnego na działalność	

gospodarczą i działalność rolną lub leśną	51
3	
2.1.4. Działalność niestanowiąca działalności gospodarczej – działalność rolnicza, działalność leśna, wynajem pokojów gościennych, sprzedaż przetworzonych wyrobów roślinnych i zwierzęcych	52
2.1.4.1. Działalność rolnicza lub leśna	53
2.1.4.2. Wynajem pokoi gościennych	53
2.1.4.3. Działalność w zakresie przetworstwa produktów roślinnych i zwierzęcych	56
2.1.5. Grunty zrehabilitowane	57
2.1.6. Nieruchomości zajęte na potrzeby organów jednostek samorządu terytorialnego	59
2.1.7. Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi i kanałami służbowymi	62
2.1.8. Grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi	67
2.1.9. Grunty zajęte pod pasy drogowe	69
2.2. Budynek jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości	74
2.2.1. Pojęcie budynku	74
2.2.2. Pojęcie obiektu budowlanego i budynku w prawie budowlanym	77
2.2.3. Fundament, przegrody budowlane i dach jako wyznacznik istnienia budynku	81
2.2.3.1. Trwały związek z gruntem	81
2.2.3.2. Przegrody budowlane	85
2.2.3.3. Fundament	88

2.2.3.4. Dach	91
2.2.4. Część budynku jako przedmiot opodatkowania	94
2.2.5. Pojęcie kondygnacji budynku	95
2.2.6. Garaże jako przedmioty opodatkowania	98
2.2.7. Wpływ stanu technicznego na opodatkowanie budynku – czy zdeprawiony budynek jest przedmiotem opodatkowania	102
2.2.8. Budynek mieszkalny	108
2.2.9. Domki letniskowe	112
2.2.10. Ewidencja gruntów i budynków a opodatkowanie budynków i budowli	112
2.3. Budowla jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości	115
2.3.1. Pojęcie budowli	115
2.3.2. Pojęcie budowli w prawie budowlanym – ustalenie zakresu przedmiotowego przez pryzmat definicji legalnych prawa budowlanego	126
2.3.3. Pojęcie urządzenia budowlanego w podatku od nieruchomości	131
2.3.4. Pojęcie całości użytkowo-technicznej i jego wpływ na ustalenie przedmiotu opodatkowania	137
4	
Spis treści	
2.3.5. Tymczasowy obiekt budowlany jako przedmiot opodatkowania	140
2.3.6. Nie każda budowla jest opodatkowana	145
2.3.6.1. Związek budowli z działalnością gospodarczą jako warunek opodatkowania	145

2.3.6.2. Moment powstania obowiązku podatkowego	
a opodatkowanie budowli	146
2.3.7. Opodatkowanie części budowli	146
2.3.8. Obiekty liniowe jako przedmiot opodatkowania (gazociągi, rurociągi, linie energetyczne, linie telefoniczne) – kwestia objęcia podatkiem okablowania	147
2.3.9. Stacje LNG	150
2.3.10. Elektrownie wiatrowe a podatek od nieruchomości	152
2.3.11. Kolektory słoneczne (elektrownie słoneczne) a podatek od nieruchomości	154
2.3.12. Stacje benzynowe (dystrybutory) a podatek od nieruchomości	156
2.3.13. Hale namiotowe	159
2.3.14. Kolejki linowe	160
2.3.15. Transformatory energetyczne	163
2.3.16. Myjnie samochodowe	164
2.3.17. Względy techniczne – podstawa wyłączenia spod opodatkowania	166
2.3.18. Opodatkowanie budowli w budynkach	167
3. Podatnik podatku od nieruchomości	171

Michał Pacyga

3.1. Osoba fizyczna jako podatnik podatku od nieruchomości	172
3.2. Osoba prawna jako podatnik podatku od nieruchomości	173
3.3. Jednostka organizacyjna jako podatnik podatku od nieruchomości . . .	173
3.4. Spółka nieposiadająca osobowości prawnej	175
3.5. Właściciel nieruchomości	178
3.6. Posiadacz samoistny	186

3.7. Użytkownik wieczysty	190
3.8. Wybudowanie budynku na cudzym gruncie a podatek od nieruchomości	193
3.9. Posiadanie zależne a obowiązek podatkowy	194
3.10. Posiadanie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego	197
3.11. Posiadanie bezumowne	199
3.12. Poddzierżawca lub podnajemca nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego	202
3.13. Zarządca nieruchomości. Jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako podatnicy	203
5	
Spis treści	
3.14. Nieruchomości zarządzane przez Agencję Nieruchomości Rolnych oraz Lasy Państwowe	206
3.15. Posiadanie części nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przez posiadacza zależnego	208
3.16. Opodatkowanie współwłaścicieli – współwłasność łączna i współwłasność w częściach ułamkowych	208
3.17. Użytkowanie <i>quod usum</i> a obowiązek podatkowy	212
3.18. Zasady ustalania podstawy opodatkowania przy współwłasności	216
3.19. Opodatkowanie współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego	217
3.20. Współwłasność z podmiotem zwolnionym od podatku	222
3.21. Wyodrębnienie lokali w budynku a podatek od nieruchomości	224
3.22. Czy syndyk jest podatnikiem	227
3.23. Skarb Państwa jako podatnik. Czy starosta jest podatnikiem	228
3.24. Gmina jako podatnik	229

3.25. Związki międzygminne jako odrębni podatnicy – brak przejścia
obowiązku podatkowego 230

4. Podstawa opodatkowania w podatku od nieruchomości 233

Paweł Turek

4.1. Definicja podstawy opodatkowania 233

4.2. Opodatkowanie gruntów 233

4.3. Zmiany w ewidencji 234

4.4. Opodatkowanie powierzchni budynków 236

4.5. Garaże podziemne 238

4.6. Podstawa opodatkowania budowli i ich części 238

4.7. Inwestycja w obcym środku trwałym a podstawa opodatkowania
budowli 241

4.8. Ustalenie podstawy opodatkowania nieruchomości stanowiących
własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego . . . 242

5. Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości 245

Paweł Turek

5.1. Powstanie obowiązku podatkowego 245

5.2. Moment powstania obowiązku podatkowego 245

5.3. Zdarzenia mające wpływ na wysokość opodatkowania 249

5.4. Powstanie obowiązku podatkowego w przypadku użytkownika
wieczystego 250

5.5. Obowiązek podatkowy w stosunku do budowli tymczasowych 251

5.6. Wygaśnięcie obowiązku podatkowego 252

5.7. Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie 254

5.8. Przekazywanie informacji do organów podatkowych 254

5.9. Jednorazowa zapłata podatku 255

5.10. Współwłasność nieruchomości – osoby prawnej i osoby fizycznej . . 256

5.11. Powstanie obowiązku podatkowego w stosunku do nieruchomości
należących do osób fizycznych 257

6

Spis treści

5.12. Zapłata podatku przez osoby fizyczne 258

5.13. Brak wzoru formularza 258

5.14. Zapłata podatku przez podmioty niebędące osobami fizycznymi . . . 259

6. Wysokość podatku 261

Joanna Pacyga

6.1. Stawki w podatku od nieruchomości 261

6.1.1. Okres obowiązywania stawek. Stosowanie stawek z roku
poprzedzającego rok podatkowy 261

6.1.2. Rośnicowanie stawek a udzielenie pomocy publicznej 264

6.1.3. Stawka podatku dla gruntów związanych z prowadzeniem
działalności gospodarczej bez względu na sposób
zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków 265

6.1.4. Względy techniczne 267

6.1.5. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości użytków
rolnych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach
rolnych lub lasow, zajętych na prowadzenie działalności
gospodarczej 268

6.1.6. Stawka dla gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki
wodne retencyjne lub elektrowni wodnych 271

6.1.7. Stawki dla gruntów i budynków pozostałych, w tym zajętych
na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności użytku
publicznego przez organizacje użytku publicznego 273

6.1.8. Stawka podatku dla budynków mieszkalnych 275

6.1.9. Budynki koszar – budynki mieszkalne czy pozostałe	280
6.1.10. Budynki aresztów śledczych i zakładów karnych – budynki mieszkalne czy pozostałe	281
6.1.11. Budynki domków letniskowych – budynki mieszkalne czy pozostałe	283
6.1.12. Garaże	285
6.1.13. Stawka podatku dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	288
6.1.14. Opodatkowanie części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej	289
6.1.15. Stawka podatku dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	290
6.1.16. Stawka dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności lecniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	293

7

Spis treści

7. Zwolnienia z podatku od nieruchomości	299
---	------------

Joanna Pacyga

7.1. Zwolnienia kolejowe	299
7.2. Zwolnienia portowe	311
7.3. Zwolnienia portów lotniczych	316
7.4. Zwolnienia budynków lub ich części związanych z działalnością	

leśną, rybacką, rolniczą	319
7.5. Zwolnienia odnoszące się do nieruchomości lub ich części słuŝących oświacie, wychowaniu, nauce i technice, kulturze fizycznej i sportowi oraz zajęte na obozowiska i bazy wypoczynkowe dzieci i młodzieŜy	324
7.6. Zwolnienie budynków i gruntów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków	327
7.7. Zwolnienie gruntów i budynków we władaniu muzeów rejestrowanych	330
7.8. Zwolnienie nieruchomości w parkach i rezerwach przyrody	331
7.9. Zwolnienie gruntów pod jeziorami i sztucznymi zbiornikami	334
7.10. Zwolnienie budowli wałów ochronnych, gruntów pod wałami ochronnymi i połoŜonych w międzywałach	337
7.11. Zwolnienie gruntów stanowiących nieuŜytki, uŜytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione	338
7.12. Zwolnienie działek przyzagrodowych naleŝących do członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych	340
7.13. Zwolnienie gruntów, obiektów i budynków połoŜonych na terenie rodzinnych ogrodów działkowych.	342
7.14. Zwolnienie budynków i budowli zajętych przez grupę producentów rolnych	343
7.15. Zwolnienie nieruchomości lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności poŜytku publicznego przez organizacje poŜytku publicznego	346
7.16. Zwolnienie gmin	348
7.17. Zwolnienie uczelni z podatku od nieruchomości	348
7.18. Zwolnienie jednostek systemu oświaty z podatku od nieruchomości .	351

7.19. Zwolnienie instytutów naukowych i pomocniczych jednostek naukowych PAN z podatku od nieruchomości	354
7.20. Zwolnienie zakładów chronionych z podatku od nieruchomości . . .	356
7.21. Zwolnienie instytutów badawczych z podatku od nieruchomości . . .	359
7.22. Zwolnienie przedsiębiorców o statusie centrum badawczo-rozwojowego	359
7.23. Zwolnienia uchwalane przez radę gminy	359
7.24. Rekompensata dochodów z tytułu zwolnień od podatku	363

8

Spis treści