

Jak płacić podatek przy współwłasności nieruchomości?

W związku z licznymi pytaniami i wątpliwościami naszych Podatników dotyczącymi kwestii:

- opodatkowania nieruchomości stanowiących współwłasność;
- regulowania zobowiązań podatkowych na podstawie decyzji ustalających podatek dla współwłaścicieli,

wyjaśniamy, że w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 716 z późn. zm.) wyrażona została zasada, że jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach. Oznacza to, że nieruchomość będąca współwłasnością kilku podmiotów stanowi przedmiot opodatkowania jako całość (bez podziału na poszczególne udziały) oraz że jest to przedmiot opodatkowania odrębny od innych będących wyłączną własnością współwłaścicieli. Wyklucza to zatem możliwość rozdzielenia zobowiązania podatkowego na poszczególnych współwłaścicieli. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności, organ podatkowy ma obowiązek doręczyć identyczne decyzje wszystkim współwłaścicielom. Kwota wynikająca z decyzji jest łączną kwotą do zapłaty przez wszystkich współwłaścicieli.

Organ podatkowy nie jest upoważniony do dzielenia zobowiązania między współwłaścicieli. Doręczenie decyzji spowoduje, że powstanie zobowiązanie, a przez to współudziałowcy będą zobowiązani solidarnie do zapłacenia podatku.

W gestii współwłaścicieli (a nie organu podatkowego) jest określenie, na którym z nich lub w jakich proporcjach ciąży odpowiedzialność podatkowa. Współwłasność nieruchomości wymaga od współwłaścicieli współdziałania w ponoszeniu związanych z nią zobowiązań podatkowych.

W praktyce odbywa się to tak, że współwłaściciele (posiadacze) dzielą pomiędzy sobą kwotę wymierzonego podatku na podstawie przypadającego im udziału we współwłasności (współposiadaniu) i z reguły jeden z nich opłaca podatek od całej nieruchomości, a pozostali zwracają mu przypadający na nich udział. Przy braku kontaktu ze współwłaścicielami, można wpłacić swój udział, licząc że pozostali współwłaściciele zrobią podobnie. Jednak w takim przypadku warto sprawdzić kontaktując się z organem podatkowym, czy wszyscy współudziałowcy wywiązali się z zapłaty podatku tj. czy całe zobowiązanie wygasło (podatek został opłacony w całości).

Istota solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania podatkowe polega bowiem na tym, że każdy z dłużników jest zobowiązany wobec wierzyciela do spełnienia całego świadczenia, tak jakby był jedynym dłużnikiem. Zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych. Aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela, wszyscy dłużnicy solidarnie pozostają zobowiązani.

W sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli (dłużników zobowiązanych solidarnie) zapłaci całość zobowiązania, może on na gruncie prawa cywilnego dochodzić od pozostałych współwłaścicieli (współdłużników) zwrotu części tego świadczenia.

Należy też pamiętać, że gdy jeden ze współwłaścicieli zapłaci tylko swój udział, a pozostali nie uregulują pozostałych części zobowiązania podatkowego, organ podatkowy jest zobowiązany przeprowadzić postępowanie egzekucyjne w administracji wobec wszystkich współwłaścicieli (współudziałowców) z uwagi na solidarny obowiązek, który ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach podatku od nieruchomości (nie ma znaczenia, że jeden z udziałowców uregulował swój udział).

Opracowała Wioleta Kaźmierczak