Zmiany w podatkach i opłatach lokalnych z dniem 1 stycznia 2016 roku

1. **Podatek od nieruchomości**

a) rozbiórka a nie „względy techniczne”

Wraz z nowym rokiem z definicji nieruchomości związanych z prowadzeniem firmy znika zapis o tzw. „względach technicznych” Z jednej strony ograniczy to spory dotyczące interpretacji powyższego zwrotu, jednak z drugiej strony – przedsiębiorcy stracą szansę na optymalizację podatkową do tej pory w odniesieniu do budynku o złym stanie technicznym.
Do końca 2015 roku przedsiębiorcy mieli szanse na znaczne obniżenie stawki podatku od nieruchomości znajdującej się w złym stanie technicznym. Jednak to , czym jest ten „zły stan techniczny” rodziło wiele sporów pomiędzy podatnikami a organami podatkowymi. Nowelizacja przepisów „zły stan techniczny” wiąże z pewną obiektywną kategorią, która stanowi ostateczna decyzja organu nadzoru budowlanego, nakazująca rozbiórkę budynku oraz uporządkowanie terenu. Takie zawężenie normy prawnej jest na pewno niekorzystne dla przedsiębiorcy, gdyż ogranicza szansę podatkowej optymalizacji.

b) podatek za garaż - miejsce parkingowe w garażu podziemnym

Od 2016 roku wprowadzona zostanie korzystna zmiana dla wszystkich właścicieli mieszkań, którzy posiadają miejsca parkingowe w garażu podziemnym. Zgodnie z nowymi przepisami zapłacą oni podatek wyłącznie za swoje miejsce postojowe, a nie jak było do tej pory – za całą powierzchnie użytkową garażu w budynku. Zgodnie z art. 3 ust. 4a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych dla właścicieli tychże miejsc parkingowych w garażu podziemnym przewidziano iż obowiązek podatkowy ciążyć ma na współwłaścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w prawie własności. Tak więc poszczególni współwłaściciele winni złożyć informację ze wskazaniem udziału do ogólnej powierzchni garażu i gruntu.

c) podatek od powierzchni wspólnych

Niekorzystna zmiana dla właścicieli tzw. powierzchni wspólnych budynku. Najmocniej skutki tej nowelizacji odczują właściciele centrów handlowych. Stracą też właściciele mieszkań w blokach, kamienicach i innych budynkach, w których wyodrębniono lokale. Z dniem 1 stycznia 2016 roku zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych -”Jeśli wyodrębniono własność lokali obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntów oraz od części budynku stanowiących nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141 poz. 1492) ciąży na właścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej”. Również tacy właściciele winni złożyć informacje o posiadanych wspólnych częściach nieruchomości w siedzibie organu podatkowego.

d) zmiana definicji obiektu budowlanego

Od 28 czerwca 2015 roku obowiązuje nowa definicja obiektu budowlanego, która zgodnie z art. 3 pkt 1 Prawa Budowlanego określa, że „przez obiekt budowlany należy rozumieć – budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych”.
Zmiany definicji obiektu budowlanego dotyczą urządzeń technicznych wewnątrz budynków oraz znajdujących się wewnątrz budynków instalacji, które nie należą do instalacji zapewniających

możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.
W związku z powyższym należy wskazać, że zakres opodatkowania budynków i budowli podatkiem od nieruchomości nie ulega zmianie.
Szerzej na temat tej nowelizacji można przeczytać w piśmie z 5 maja 2015 Ministra Finansów, które stanowi odpowiedź na interpretację poselską nr 32306. W piśmie tym wskazano, że „nowelizacja nie wpłynęła na zmianę charakteru urządzeń technicznych, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem (urządzeń budowlanych). Zarówno w dotychczasowym jak i zmienionym stanie prawnym urządzenia budowlane, w rozumieniu art. 3 pkt 9 ustawy prawo budowlane, to urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki". W konsekwencji Ministerstwo Finansów wyjaśniło, że „w związku z powyższym należy wskazać, że zakres opodatkowania budynków i budowli podatkiem od nieruchomości nie ulega zmianie"
Należy pamiętać, że podstawą opodatkowania budowli podatkiem od nieruchomości jest ich wartość ustalona w oparciu o przepisy podatku dochodowego wg stanu na 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę naliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne – patrz art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7.

e) rata do 100 złotych płatna jednorazowo.

Nowelizacja przewiduje także zmianę zasad płacenia danin lokalnych. Podatek od nieruchomości , który nie przekroczy 100,00 złotych rocznie będzie płatny jednorazowo. Do końca 2015 roku obowiązywała zapłata w czterech ratach, od 2016 roku jeżeli podatek będzie wynosił 100,00 zł to będzie płatny jednorazowo, np. jeżeli podatnik otrzymana decyzję wymiarowa za rok 2016 w wysokości 95,00 zł będzie musiał ja zapłacić jednorazowo w terminie do 15 marca 2016 roku. **Taka sama zasada dotyczy podatku rolnego, podatku leśnego i łącznego zobowiązania pieniężnego.**

f) do kwoty 6,10 zł organ podatkowy nie będzie pobierał podatku (od nieruchomości, rolnego i leśnego)

Osobom Fizycznym po zmianach organy podatkowe nie będą ustalały zobowiązań podatkowych, gdy jego kwota będzie niższa niż koszty doręczenia decyzji listu za zwrotnym potwierdzeniem odbioru tj kwota 6,10 zł. Rozwiązanie to będzie więc skutkowało po stronie organu podatkowego zwolnieniem z obowiązku prowadzenia postępowań podatkowych, w których ustala się podatek w kwocie paru złotych, co nie ma ekonomicznego uzasadnienia. Zatem osoby fizyczne nie będą płacić podatków do kwoty 6,10 zł.

g) doręczanie decyzji podatkowych wszystkim współwłaścicielom.

Zgodnie z obowiązującymi wyrokami sądów administracyjnych – małżonkowie traktowani są jak inni współwłaściciele. Organ podatkowy obowiązany jest doręczyć małżonkom jedną odrębną decyzję na nieruchomość wspólną (wchodząca w skład majątku małżeńskiego) jak i odrębną w przypadku odrębnej własności każdego z nich. W decyzji wymiarowej dotyczącej nieruchomości wspólnej sporządzonej w dwóch egzemplarzach (jednobrzmiących) powinni być wykazani oboje małżonkowie jako podatnicy, zaś podatek w jednej kwocie i każdy z małżonków winien otrzymać decyzję. Jeżeli decyzja zostanie doręczona tylko jednemu z nich, tylko na nim będzie ciążyło zobowiązanie podatkowe. Od drugiego małżonka, do czasu doręczenia mu decyzji nie będzie można wymagać egzekwowania podatku.

h) stawki podatku od nieruchomości ustalono uchwałą Nr XIV/105/2015 z dnia 29.10.2015 i Nr XV/120/2015 z dnia 30.11.2015- kształtują się następująco

1) Od gruntów:

a)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – od 1 m^2 powierzchni	0,89 zł
b)	pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - od 1 ha powierzchni	4,58 zł
c)	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – od 1 m^2 powierzchni	0,34 zł
d)	niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – od 1 m2 powierzchni	3,00 zł

2) Od budynków lub ich części:

a)	mieszkalnych - od 1 m^2 powierzchni użytkowej	0,74 zł
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1 m^2 powierzchni użytkowej	22,50 zł
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - od 1 m^2 powierzchni użytkowej	10,68 zł
d)	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych	4,65 zł

świadczeń - od 1 m^2 powierzchni użytkowej

e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - od 1 m^2 powierzchni użytkowej 5,30 zł

3) Od budowli – 2 % ich wartości

2. Podatek rolny

a) z dniem 1 stycznia 2016 roku zmieniły się zasady ustalania **ha przeliczeniowych i wprowadzono:**
- dla rowów 1 ha fizyczny stanowi 0,2 ha przeliczeniowego
- gruntu rolne zabudowane - 1 ha fizyczny równa się 1 ha przeliczeniowemu
- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 1 ha fizyczny równa się 0,2 ha przeliczeniowy
- grunty pod stawami nie zarybionymi – 1 ha fizyczny równa się 0,2 ha przeliczeniowy
- grunty, dla których nie można ustalić przelicznika - 1 ha fizyczny równa się 1 ha przeliczeniowy.

Od 1 stycznia 2016 roku dla rowów i gruntów zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych wprowadzano przelicznik wynoszący 0,2 ha przeliczeniowe. Np. rowy o powierzchni 2 ha fizycznych przelicza się na 0,4 hektara przeliczeniowego. Od tego czasu właściciel gospodarstwa rolnego za rowy będzie opłacał podatek rolny. Natomiast właściciel gospodarstwa rolnego, który posiada grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych będzie zwolniony na mocy art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatku rolnym z opłacania tego podatku. Skutkiem tych zmian jest wzrost dochodowości z gospodarstwa rolnego.

Dla gospodarstw rolnych , którzy posiadają grunty zabudowane posiadające klasę użytków rolnych w kategorii od I do III - ustawodawca przewidział obniżenie hektarów przeliczeniowych, natomiast dla klas IV, IVa i IVb – zmiana spowoduje zwiększenie hektarów przeliczeniowych zobowiązania podatkowego, co w konsekwencji powoduje zmianę wysokości zobowiązania podatkowego.

Ponadto nowelizacja ustawy wprowadziła opodatkowanie gruntów, dla których nie można ustalić przelicznika, dla tych gruntów ustalono, iż 1 ha fizyczny równa się 1 ha przeliczeniowy.

b) Na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn do obliczenia wysokości podatku rolnego przyjęto średnią cenę skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy 2016 opublikowaną w komunikacie Prezesa GUS z dnia 19.10.2015 roku (M.P. z 2015 roku poz. 1025) wysokości 53,75 zł za 1 dt.
Wysokość podatku rolnego w roku 2016 wynosić będzie: dla gospodarstw rolnych 134,3750 zł za 1 ha przeliczeniowy, a dla działek - 268,75 zł za 1 ha fizyczny.

3. Podatek leśny

a) Od 1 stycznia 2016 lasy ochronne podlegają opodatkowaniu podatkiem leśnym.

b) Wprowadzono łączne zobowiązanie pieniężne jako formę zobowiązania podatkowego – w przypadku osób fizycznych , na których ciąży obowiązek podatkowy jednocześnie w zakresie podatku leśnego oraz podatku od nieruchomości.

Na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn do obliczenia wysokości podatku leśnego przyjęto średnią cenę drewna uzyskaną przez nadleśnictwo za pierwsze trzy kwartały 2015 r. opublikowaną w komunikacie Prezesa GUS z dnia 20.10.2015 roku (M.P. z 2015 roku poz. 1028) wysokości 191,77 zł za 1 m3.
Wysokość podatku leśnego na 2016 rok za 1 ha lasu wynosić będzie 42,1894 zł.

4. Podatek od środków transportowych

Ustawa wprowadziła nowy podział autobusów – autobusy z liczbą miejsc do siedzenia mniejszą niż 22 miejsca oraz autobusy z liczbą miejsc równą lub większą niż 22 miejsc poza miejscem kierowcy. Takiej kategorii do tej pory nie było. Zatem właściciele tychże pojazdów winni do 15 lutego złożyć w urzędzie gminy stosowne deklaracje i dokonać wpłaty - pierwszej raty do 15 lutego i drugiej raty do 15 września. Formularze druków są określone przez Ministra Finansów i dostępne na stronach internetowych - www.mf.gov.pl jak i na stronie naszego urzędu (www.krotoszyn.pl – zakładka samorząd – podatki – podatki 2016)

Opracowała: W. Kaźmierczak