

Podatek od nieruchomości

(ustawa z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych – tekst jednolity z 2006 roku Dz. U. Nr 121 poz.844 z późniejszymi zmianami)

Przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są:

- 1) budynki lub ich części,
- 2) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza lub leśna,
- 3) grunty nie objęte przepisami o podatku rolnym lub leśnym,
- 4) grunty objęte przepisami o podatku rolnym lub leśnym, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza lub leśna.
- 5) grunty pod jeziorami, grunty zajęte na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych.

Podmiotami obowiązаныmi do zapłaty podatku od nieruchomości są:

- właściciele lub samoistni posiadacze nieruchomości albo obiektów budowlanych nie złączonych trwale z gruntem,
- użytkownicy wieczysti nieruchomości lub ich części,
- posiadacze nieruchomości albo obiektów budowlanych nie złączonych trwale z gruntem, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem lub innego tytułu prawnego, a także umowy zawartej z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa albo z ustanowionego zarządu,
- posiadacze bez tytułu prawnego nieruchomości lub ich części albo obiekty budowlane nie złączone trwale z gruntem, stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyjątkiem nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Lasów Państwowych.

Powstanie i wygaśnięcie obowiązku podatkowego.

Obowiązek podatkowy powstaje z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

Jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub jego części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowla została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budynku lub jego części przed ich ostatecznym wykończeniem.

Obowiązek podatkowy wygasa ostatniego dnia miesiąca, w którym przestały istnieć okoliczności uzasadniające ten obowiązek.

Czynności i dokumenty związane z podatkiem od nieruchomości.

Zgodnie z art. 6 ust. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnicy podatku od nieruchomości (osoby fizyczne) są obowiązani składać właściwemu organowi podatkowemu, sporządzone na formularzach według ustalonego wzoru [§ 1 pkt 1) uchwały Nr XIX/71/04 Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 309,poz.9692)] - informacje o nieruchomościach i obiektach budowlanych w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego .

Zgodnie z art. 6 ust.9 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnicy podatku od nieruchomości (osoby prawne i jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej) są zobowiązani składać organowi podatkowemu, właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, sporządzone na formularzach według ustalonego wzoru [§ 1 pkt 2) uchwały Nr XIX/71/04 Rady Gminy w Sobieniach

Jeziorach (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 309.poz.9692)]
- deklaracje na podatek od nieruchomości w terminie do dnia 15 stycznia roku podatkowego, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku.

Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność (znajdują się w posiadaniu) jednocześnie osoby fizycznej oraz osoby prawnej bądź jednostki organizacyjnej (w tym spółki) nieposiadającej osobowości prawnej - osoba fizyczna składa deklarację na podatek od nieruchomości oraz opłaca podatek na zasadach obowiązujących osoby prawne. W tym przypadku osobie fizycznej nie jest doręczana decyzja (nakaz płatniczy) ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego.

Obowiązek składania informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracji na podatek od nieruchomości dotyczy również podatników korzystających ze zwolnień na mocy przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - art. 6 ust. 10 ustawy.

Jeśli właścicielem nieruchomości są małżonkowie, i stanowi ona ich współwłasność lub własność odrębną, obowiązek podatkowy ciąży łącznie na obojgu małżonkach. W przypadku, gdy nieruchomość stanowi współwłasność lub współposiadanie innych osób niż małżonkowie, obowiązek podatkowy od tej nieruchomości ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub współposiadaczach. Nie dotyczy to przypadku, kiedy w nieruchomości ustanowiona jest odrębna własność lokali. Wtedy obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Natomiast jeżeli nieruchomość jest współwłasnością albo jest we współposiadaniu dwóch lub więcej osób prawnych albo osób fizycznych, z wyjątkiem przypadków omówionych powyżej, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania.

Podstawę opodatkowania dla budynków stanowi ich powierzchnia użytkowa, którą wyznacza się jako powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Pomieszczenia o wysokości od 1.40 m do 2.20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku, dzieląc ich faktyczną powierzchnię przez dwa. Powierzchni w pomieszczeniach niższych od 1.40m nie dolicza się do ogólnej powierzchni budynku.

Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia, dla budowli – ich wartość ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych - ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego

Terminy i sposoby płatności podatku od nieruchomości.

Terminy płatności inne są dla osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej a inne dla osób fizycznych.

Podatek od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych ustala, w drodze decyzji, wójt właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Podatek jest płatny w 4 ratach, w terminach: do dnia 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku. Wysokość poszczególnych rat podana jest w decyzji.

Osoby prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej są zobowiązane wpłacać obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości – bez wezwania - w terminie do 15-go każdego miesiąca.

Podatnicy płacą podatek przelewem na konto BS Sobienie Jeziory 91 9197 0004 0000 1049 2000 0030 , również gotówką u właściwego sołtysa lub w kasie Urzędu.

Po upływie terminu płatności, zgodnie z art.15 ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity Dz.U. Nr 229 poz.1954 z 2005r z późniejszymi zmianami) Urząd Gminy wysyła pisemne upomnienia a po upływie 7 dni od dnia doręczenia upomnienia - wszczyna postępowanie egzekucyjne.

Zaległości zobowiązań podatkowych zabezpiecza się także poprzez wpis na hipotekę przymusową zgodnie z art.65 ustawy z dnia 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.Nr 124 poz.1361 z 2001r z późniejszymi zmianami).

Stawki podatku od nieruchomości.

Gminy mogą ustalać podatek od nieruchomości w dowolnych kwotach, nie przekraczających jednak wysokości maksymalnych, określanych corocznie przez Ministra Finansów i podawanych w odpowiednim rozporządzeniu.

Stawka podatku obowiązująca w 2009 roku

(Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 261 poz.8606 z 2007r.)

1. Od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków od 1m² powierzchni - 0,64 zł
- b) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych od 1ha powierzchni - 3,52 zł
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1m² powierzchni - 0,11 zł

2. Od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych za 1m² pow. użytkowej - 0,32 zł
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej za 1m² powierzchni użytkowej - 14,00 zł
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym za 1m² powierzchni użytkowej 8,50 zł
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych od 1m² powierzchni użytkowej - 3,50 zł
- e) od pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1m² powierzchni użytkowej - 4,50 zł

3. Od budowli - od ich wartości - 2%