

Budynki czy budowle

Zwykle rozpoczynający się rok należy kończyć podsumowaniem starego, który właśnie minął. Byłoby o czym pisać, bo przecież sprawy samorządu terytorialnego były w 2017 r. tematem wyjątkowo gorącym, a rok kończył się przyjęciem istotnych zmian w Kodeksie wyborczym (po wycofaniu się z wielu z propozycji, pozostawiając jednak zmianę fundamentalną o kadencyjności wójtów, burmistrzów i prezydentów). Chcę jednak zwrócić uwagę na coś innego, tym bardziej, że dotyczy zasad ustalania podatku od nieruchomości, stanowiącego jeden z podstawowych dochodów własnych samorządów gminnych, o którego stawkach decydują ich organy stanowiące, a ponadto prowadzi do poważnych konsekwencji.

Chodzi o wyrok Trybunału Konstytucyjnego sygn. Akt. SK 48/15 wydany 13 grudnia 2017 r. jednomyślnie w pięcioosobowym składzie. TK po rozpoznaniu skargi konstytucyjnej spółki T-Mobile Polska S.A. orzekł, że *art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 i 2141) w zakresie, w jakim umożliwia uznanie za budowlę obiektu budowlanego, który spełnia kryteria bycia budynkiem, przewidziane w art. 1a ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy, jest niezgodny z zasadą szczególnej określoności regulacji daninowych, wywodzoną z art. 84 w związku z art. 217, w związku z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.*

W ten sposób TK wskazał, że obiekt, który spełnia definicję budynku nie może być uznany za budowlę. Jest to istotna zmiana, gdyż dotychczas organy podatkowe oraz sądy administracyjne przyjmowały, że obiekty mające cechy budynku np. obiekty telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, magazyny do przechowywania (np. silosy), były uznawane za budowle. Przyjmowano, że dla uznania danego obiektu za budynek konieczne było wystąpienie dodatkowych przesłanek, np. przeznaczenia obiektu, możliwości wejścia ludzi do środka czy braku okien.

Clou sprawy stanowi to, że dla budynków podatek od nieruchomości liczy się od ich powierzchni, a dla budowli podatek stanowi 2% ich wartości, a więc jest znacznie wyższy.

Skutki dla samorządów gminnych mogą być znaczne, gdyż podatnicy z tytułu nadpłaty podatku od nieruchomości będą mogli występować o jej zwrot wraz z odsetkami. Skala możliwych zwrotów jest dzisiaj trudna do oszacowania.

Tadeusz Wrona