

VADEMECUM

PODATNIKA

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

BIZNES I GOSPODARKA



KRAKÓW 2010

KRAKÓW
Forma i Treść
www.krakow.pl

CRACOVIA
KRAKÓW



Oddajemy w Państwa ręce I część *Vademecum podatnika* – podręcznego informatora, który pozwoli Państwu lepiej zrozumieć zasady płacenia podatku od nieruchomości przez osoby fizyczne.

Liczymy, że przystępne w formie *vademecum* stanowić będzie skuteczną pomoc w wypełnieniu niezbędnych formalności.

Jacek Majchrowski
Prezydent Miasta Krakowa

Osoba fizyczna, a podatek od nieruchomości.

Podatek od nieruchomości dotyczy nieruchomości lub obiektów budowlanych. Obejmuje grunty, budynki lub ich części, a także budowle lub ich części, gdy służą prowadzonej działalności gospodarczej.

Jako osoby fizyczne płacimy go **zawsze**, kiedy jesteśmy właścicielami nieruchomości lub jej użytkownikami wieczystymi. Obowiązek ten spoczywa na nas także wtedy, kiedy jesteśmy tzw. posiadaczem samoistnym, co oznacza, że co prawda nie mamy uregulowanych spraw własnościowych, ale korzystamy z nieruchomości w taki sposób, jakby przysługiwało nam prawo własności.

Do Urzędu Miasta Krakowa Wydziału Podatków i Opłat składamy informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych zawierających niezbędne dane do wymiaru podatku.

Informację sporządzamy na formularzu, którego wzór ustalony jest Uchwałą Rady Miasta Krakowa. Formularz jest dostępny w Urzędzie Miasta Krakowa Wydział Podatków i Opłat oraz na stronie internetowej pod adresem:

http://www.bip.krakow.pl/index.php?dok_id=26850

Składamy informację po raz pierwszy wtedy, kiedy stajemy się właścicielem nieruchomości, jej użytkownikiem wieczystym lub posiadaczem samoistnym.

Później w każdym przypadku, kiedy nastąpiły zmiany wpływające na wysokość podatku (np. zakup nowej nieruchomości, darowizna jednej z działek na rzecz dziecka, sprzedaż wszystkich nieruchomości).

Termin do złożenia informacji to 14 dni, od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku płacenia podatku, jego zmiany lub ustania.

Podatek od nieruchomości wymierzany jest za dany rok w drodze decyzji doręczanej podatnikowi i jest płatny w ratach w terminach: do dnia 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada.

Co robimy, gdy?:

1. Kupujemy działkę.

Działka została kupiona na podstawie umowy zawartej w dniu 3 stycznia 2010 r. W ciągu 14 dni tj. do 17 stycznia 2010 r. składamy w Urzędzie Miasta Krakowa Wydział Podatków i Opłat informację o nieruchomości.

Na podstawie złożonej informacji otrzymujemy indywidualną decyzję ustalającą należny podatek od nieruchomości za rok 2010 w kwocie proporcjonalnej do liczby miesięcy. Ważna informacja, że obowiązek zapłacenia podatku powstaje od pierwszego dnia następującego po tym miesiącu, w którym dokonaliśmy zakupu działki, czyli zakup w styczniu, a obowiązek podatkowy od 1 lutego 2010 r.

2. Wybudujemy dom i mamy zgodę na jego użytkowanie.

Od kilku lat płacimy podatek od nieruchomości za działkę, na której budujemy dom. Płacony przez nas do tej pory podatek od nieruchomości obejmuje tylko grunt. Jeżeli zakończyliśmy w tym roku budowę domu i dostaliśmy zgodę na jego użytkowanie to jest to zmiana wymagająca zawiadomienia Urzędu Miasta Krakowa Wydziału Podatków i Opłat na formularzu informacji o nieruchomościach. Zgłoszenie nowo wybudowanego domu powinno nastąpić w terminie 14 dni od uzyskania zgody na jego użytkowanie. Od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona, albo, w którym rozpoczęto użytkowanie budynku oprócz dotychczasowego podatku za grunt będziemy płacić podatek za budynek mieszkalny.

3. Nabywamy mieszkanie.

W przypadku lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot własności podatnikami są ich właściciele. Dotyczy to mieszkań kupionych od dewelopera, wykupionych od gminy, od spółdzielni mieszkaniowej, czyli wszystkich tych, które mają własną – odrębną księgę wieczystą.

Podatek od nieruchomości płacimy od powierzchni naszego mieszkania i przynależnych mu pomieszczeń (np. piwnica). Ponadto, jako właściciele mieszkań płacimy podatek od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

4. Prowadzimy działalność gospodarczą.

Oczywiście, w takim przypadku osoba prowadząca działalność gospodarczą na terenie własnej nieruchomości jest zobowiązana do zapłaty podatku. Wymiar podatku odbywa się na podstawie złożonej informacji o nieruchomości.

W przypadku nieruchomości, która jest naszym miejscem zamieszkania i prowadzimy tu działalność gospodarczą podatek płacimy w sposób zróżnicowany.

Wyższym stawkom podlega ta część powierzchni naszego domu oraz gruntu gdzie prowadzimy działalność gospodarczą. Mogą to być też oddzielne budynki lub ich części, także budowle lub ich części zajęte na działalność gospodarczą. Reszta domu oraz gruntu objęta będzie niższymi stawkami dla budynków mieszkalnych i pozostałych gruntów.

Jeśli na nieruchomości prowadzimy tylko działalność gospodarczą, to w całości grunt, budynki i budowle podlegają opodatkowaniu wg stawek za działalność gospodarczą.

Musimy pamiętać, że w przypadku, kiedy prowadzimy działalność na nieruchomości dzierżawionej lub wynajętej od Skarbu Państwa albo Gminy to również płacimy podatek od nieruchomości.

5. Nieruchomość ma współwłaścicieli - osoby fizyczne.

Jeżeli co najmniej dwie osoby i więcej są współwłaścicielami lub posiadaczami nieruchomości, to jest ona odrębnie opodatkowana. W praktyce oznacza to, że współwłaściciele składają informację o nieruchomości na urzędowym formularzu i na tej podstawie następuje wymiar podatku. Wobec osób fizycznych jako współwłaścicieli podatek jest wymierzany w kwocie ogólnej, w jednej decyzji, adresowanej do wszystkich podatników.

Ważne jest to, że obowiązek zapłaty obejmuje solidarnie wszystkich współwłaścicieli – podatników. Każdy ze współwłaścicieli na podstawie wspomnianej decyzji podatkowej jest zobowiązany do zapłaty całej kwoty podatku należnej od wszystkich właścicieli.

Zapłaty mogą dokonać wszyscy współwłaściciele łącznie, kilku z nich lub każdy z osobna, przy czym do chwili całkowitej zapłaty podatku wszyscy współwłaściciele – podatnicy pozostają solidarnie zobowiązani. Jednocześnie zapłata podatku przez któregokolwiek współwłaściciela zwalnia od zapłaty pozostałych.

Weźmy tutaj przykład podatników X i Y współwłaścicieli nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami między sobą, X uregulował I i II ratę podatku od nieruchomości zaś Y zapłacił III ratę, IV już nie. W takim przypadku zapłata zaległej IV raty obciąża solidarnie obu współwłaścicieli.

Pamiętajmy, że jeżeli jesteśmy jeszcze właścicielami innych nieruchomości, to składamy odrębne informacje i otrzymujemy decyzję z wymierzonym podatkiem już tylko na swoje nazwisko.

6. Nieruchomość ma współwłaścicieli

- osoby fizyczne i osoby prawne.

W przypadku nieruchomości stanowiącej współwłasność lub znajdującej się w posiadaniu osób fizycznych i osób prawnych to oczywiście stanowi ona odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach.

Taka współwłasność z osobą prawną powoduje, że osoba fizyczna podlega z mocy prawa takim samym obowiązkom, co do złożenia deklaracji na podatek oraz opłacania podatku.

Obowiązki te polegają na:

- składaniu w terminie do dnia 15 stycznia deklaracji na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzanej na urzędowym formularzu wg ustalonego wzoru – dostępny w Urzędzie Miasta Krakowa Wydziale Podatków i Opłat oraz na stronie internetowej pod adresem:
http://www.bip.krakow.pl/index.php?dok_id=26850
- wpłaceniu obliczonego w deklaracji podatku od nieruchomości w ratach miesięcznych do dnia 15 każdego miesiąca - bez wezwania - na rachunek Urzędu Miasta Krakowa.

Jeżeli współwłasność powstanie w trakcie roku lub w tym czasie mają miejsce zmiany wpływające na wysokość podatku od nieruchomości, to obowiązkowo w terminie 14 dni składamy ww. deklarację do Urzędu Miasta Krakowa.

Jak można zapłacić podatek od nieruchomości należny od osób fizycznych?

Podatek od nieruchomości można uregulować:

- przelew na indywidualny rachunek bankowy Urzędu Miasta Krakowa wskazany w decyzji ustalającej wysokość podatku od nieruchomości,
- wpłata gotówką w placówkach Banku Pekao S.A. na indywidualny rachunek bankowy Urzędu Miasta Krakowa wskazany w decyzji ustalającej wysokość podatku od nieruchomości,
- wpłata gotówką w kasach Urzędu Miasta Krakowa,

Ważne

Uiszczając podatek za pośrednictwem banku pamiętaj, aby dokładnie wypełnić przelew. Zaznacz dokładnie "podatek od nieruchomości" oraz oznacz okres (ratę), na który ma zostać zaksięgowana wpłata, starannie opisz dane podatnika.

Podstawa prawna

1. Art. 1–7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.).
3. Uchwała nr XXVII/344/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 listopada 2007 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. z 2007 r. Woj. Małopolskiego Nr 894, poz. 5970).
4. Uchwała nr LXXIV/947/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2009 r. w sprawie określenia wzorów formularzy oraz warunków i trybu składania deklaracji na podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny za pomocą środków komunikacji elektronicznej (Dz. Urz. z 2009 r. Woj. Małopolskiego Nr 446, poz. 3216).

Organizator



Patroni Medialni



WWW.KRAKÓW.PL

Urząd Miasta Krakowa
Wydział Podatków i Opłat
31-549 Kraków, al. Powstania Warszawskiego 10
tel. 12 616 92 16, fax 12 616 92 19
pd.umk@um.krakow.pl

