

Czerwiec 2019

## Podatek od nieruchomości komercyjnych dla hoteli, centrów konferencyjnych, hal widowiskowych, stadionów i obiektów sportowych

**W świetle stanowiska Krajowej Informacji Skarbowej („KIS”) katalog budynków opodatkowanych tzw. podatkiem od nieruchomości komercyjnych rozszerza się coraz bardziej obejmując również obiekty hotelowe oraz inne obiekty noclegowe, ośrodki szkoleniowe, hale widowiskowe, stadiony i obiekty sportowe.**

### **Dotychczasowy zakres podatku**

#### **Budynki handlowo-usługowe oraz biurowe**

Od 1 stycznia 2019 r. podatkiem od przychodów z budynków (tzw. podatek od nieruchomości komercyjnych) objęte są wszystkie budynki oddane w całości lub części (przynajmniej 5 proc. całości powierzchni użytkowej budynku) w najem, dzierżawę lub na podstawie innej umowy o podobnym charakterze. Choć podatek ten w swoim założeniu miał dotyczyć głównie centrów handlowych oraz budynków biurowych, od 2019 r. **zakres opodatkowania uległ znacznemu rozszerzeniu, z uwagi na zmianę regulacji, i podatkiem zostali objęci w zasadzie wszyscy właściciele budynków wykorzystywanych komercyjnie, których wartość sumaryczna przekracza 10 mln PLN.**

### **Stanowisko KIS**

#### **Hotele, centra konferencyjne i inne obiekty zakwaterowania**

W świetle interpretacji indywidualnej wydanej przez Dyrektora KIS (por. interpretacja z 1 kwietnia

2019 r., sygn. 0114-KDIP2-1.4010.16.2019.1.JC), usługa hotelowa zawiera elementy charakteryzujące m.in. umowę najmu z uwagi na to, że świadczeniem głównym jest korzystanie z rzeczy. Pozostałe usługi (takie jak usługi w zakresie obsługi szkoleń, konferencji) świadczone w obrębie obiektu mają charakter dodatkowy wobec głównej funkcji usługi jaką jest wynajem i w związku z tym, m.in. centra konferencyjne czy też hotele w zakresie świadczenia usług szkoleniowych mogą także podlegać opodatkowaniu.

#### **Hale widowiskowe, stadiony i obiekty sportowe**

Sytuacja wygląda podobnie w przypadku hal sportowych i widowiskowych (por. interpretacja z 26 kwietnia sygn. 0111-KDIB1-2.4010.45.2019.1.MM). Warto wskazać, że zdaniem organu czas na jaki zawarto umowę jest w kontekście istnienia obowiązku podatkowego bez znaczenia – udostępnienie budynku na godziny lub poszczególne dni w miesiącu również wypełnia przesłanki do opodatkowania całości budynku podatkiem od nieruchomości komercyjnych.

#### **Kłopotliwy mechanizm kalkulacji**

Wysokość podatku od przychodów z budynków wynosi 0,035 proc. podstawy opodatkowania za każdy miesiąc. Podstawę opodatkowania stanowi zaś suma wartości podatkowej poszczególnych budynków, pomniejszona o kwotę 10 mln zł.

W przypadku gdy budynek został oddany do użytkowania komercyjnego w części, przychód ustala się **proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej oddanej do użytkowania w całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku na pierwszy dzień danego miesiąca.**

Na skutek interpretacji indywidualnych wydanych przez Dyrektora KIS **w przypadku hoteli, ośrodków szkoleniowych, hal sportowych, hal widowiskowych, stadionów podatnicy będą zobowiązani do określania w każdym miesiącu powyższej proporcji, z uwzględnieniem** pomieszczeń przeznaczonych wyłącznie do wynajmu, nieprzeznaczonych do wynajmu oraz o charakterze mieszanym.

Rozszerzenie zakresu podmiotowego podatku w trakcie roku podatkowego oraz w drodze interpretacji indywidualnych budzi szereg wątpliwości w zakresie zasad techniki prawodawczej, pewności i stałości prawa.

Ponadto dokonywanie comiesięcznej kalkulacji może się okazać bardzo czasochłonnym zajęciem, w szczególności dla podatników zawodowo zajmujących się świadczeniem wyżej wskazanych usług.

W przypadku wątpliwości w zakresie kalkulacji podatku od przychodów z budynków lub określenia głównego przedmiotu świadczonej usługi, zapraszamy do kontaktu.

## Kontakt

### Mirosław Michna

Partner

Tel. : +48 12 424 94 09

Faks: +48 604 496 343

mmichna@kpmg.pl

### Paweł Podsiedlik

Dyrektor

Tel. : +48 12 424 94 13

Tel. kom.: +48 664 718 611

ppodsiedlik@kpmg.pl



## Biura KPMG

### Warszawa

ul. Inflancka 4a

00-189 Warszawa

Tel. : +48 22 528 11 00

Faks: +48 22 528 10 09

kpmg@kpmg.pl

### Gdańsk

al. Zwycięstwa 13a

80-219 Gdańsk

Tel. : +48 58 772 95 00

Faks: +48 58 772 95 01

gdansk@kpmg.pl

### Kraków

ul. Opolska 114

31-323 Kraków

Tel. : +48 12 424 94 00

Faks: +48 12 424 94 01

krakow@kpmg.pl

### Katowice

ul. Francuska 36

40-028 Katowice

Tel. : +48 32 778 88 00

Faks: +48 32 778 88 10

katowice@kpmg.pl

### Poznań

ul. Roosevelta 22

60-829 Poznań

Tel. : +48 61 845 46 00

Faks: +48 61 845 46 01

poznan@kpmg.pl

### Łódź

ul. Składowa 35

90-127 Łódź

Tel. : +48 42 232 77 00

Faks: +48 42 232 77 01

lodz@kpmg.pl

### Wrocław

ul. Szczytnicka 11

50-382 Wrocław

Tel. : +48 71 370 49 00

Faks: +48 71 370 49 01

wroclaw@kpmg.pl

Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie dotyczą sytuacji konkretnej firmy. Ze względu na szybkość zmian zachodzących w polskim prawodawstwie prosimy o upewnienie się w dniu zapoznania się z niniejszą publikacją, czy informacje w niej zawarte są wciąż aktualne. Przed podjęciem konkretnych decyzji proponujemy skonsultowanie ich z naszymi doradcami. Nazwa i logo KPMG są zastrzeżonymi znakami towarowymi bądź znakami towarowymi KPMG International.

© 2019 KPMG Tax M.Michna sp.k. jest polską spółką komandytową i członkiem sieci KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International Cooperative („KPMG International”), podmiotem prawa szwajcarskiego. Wszelkie prawa zastrzeżone.