

Kwiecień 2021

Uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego o podatku od nieruchomości niewykorzystywanych w działalności gospodarczej

W Dzienniku Ustaw opublikowane zostało pisemne uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 24 lutego 2021 r., sygn. SK 39/19, dotyczącego podatku od nieruchomości niewykorzystywanych w działalności gospodarczej.

Trybunał stwierdził w nim, że art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie ich przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, jest niezgodny z Konstytucją.

Wyrok dotyczy bezpośrednio osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, będących właścicielami nieruchomości, które nie są faktycznie wykorzystywane w działalności gospodarczej.

Wyrok może jednak również mieć wpływ na zakres opodatkowania nieruchomości posiadanych przez przedsiębiorców będących osobami prawnymi.

Tezy wyroku

Przedmiotem wyroku była definicja legalna zawarta w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którą pod pojęciem gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej rozumie się grunty, budynki i budowle będące

w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

W uzasadnieniu wyroku Trybunał stwierdził, że zgodnie z brzmieniem przepisu ustawodawca nie odróżnia dla celów zapłaty podatku od nieruchomości sytuacji podatników posiadających nieruchomości i wykorzystujących je do prowadzenia działalności gospodarczej oraz podatników posiadających nieruchomości, którzy nie wykorzystują ich do prowadzenia działalności gospodarczej. Oznacza to, że obie grupy przedsiębiorców są zobowiązane do zapłaty podatku w stawce wyższej, przypisanej nieruchomościom związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej. Brak tego rozróżnienia dotyka szczególnie przedsiębiorców będących osobami fizycznymi, które występują w obrocie prawnym w dwojakim charakterze: jako osoby prywatne (a więc w zakresie swojego majątku osobistego) oraz jako przedsiębiorcy.

W ocenie Trybunału przedmiotowy przepis stanowi więc instrument służący celom innym niż fiskalne, będący nieproporcjonalnym obciążeniem podatkowym polegającym na nieodróżnianiu sytuacji podatkowej podatników posiadających nieruchomości, ale niewykorzystujących i niemogących ich wykorzystać do prowadzenia działalności gospodarczej oraz podatników wykorzystujących posiadane nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej.

Zastosowane kryterium „posiadania gruntu przez przedsiębiorcę” nie realizuje wyłącznie celu fiskalnego, przez co prowadzi do nieuzasadnionego konstytucyjnie naruszenia prawa własności. Jednocześnie zaskarżonej regulacji nie można uzasadnić ochroną interesu publicznego, co prowadzi do wniosku, że nie są w tym przypadku spełnione przesłanki testu proporcjonalności.

Tym samym zastosowanie wyższej stawki podatkowej dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyłącznie na podstawie kryterium posiadania danej nieruchomości przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą Trybunał uznał za nieproporcjonalną ingerencję w prawo do własności tych podmiotów.

Skutki wyroku

Uznanie, że grunty, budowle i budynki posiadane przez przedsiębiorcę, które nie są przez niego faktycznie wykorzystywane w działalności gospodarczej nie są związane z prowadzeniem tej działalności powoduje, że stawka podatku od nieruchomości od takich gruntów jest ok. dwukrotnie niższa, a stawka mająca zastosowanie w stosunku do budynków jest ok. trzykrotnie niższa. Z kolei w przypadku budowli podatek od nieruchomości w ogóle przestaje być należny, przedmiotem opodatkowania są bowiem jedynie budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wyrok może znaleźć zastosowanie w stosunku nieruchomości, które nie są w danym momencie wykorzystywane przez podatnika w działalności gospodarczej. Nie ma przy tym znaczenia, jaki jest powód niewykorzystania nieruchomości. Korzystniejszymi zasadami opodatkowania powinny w naszej ocenie zostać objęte nieruchomości i obiekty budowlane tymczasowo niewykorzystywane w biznesie, np. grunty pod przyszłe inwestycje, miejsca parkingowe, których nie udało się sprzedać przed oddaniem budynku do użytkowania, obiekty czasowo wyłączone z prowadzenia działalności w związku np. ze zmianami profilu tej działalności, czy nieużytkowane obiekty przemysłowe, których likwidacja jest dla przedsiębiorcy nieopłacalna ze względów ekonomicznych.

Możliwe działania

Pomimo, że skarga konstytucyjna, która zainicjowała sprawę dotyczyła osoby fizycznej, sentencja wyroku Trybunału nie zawęży stwierdzenia niekonstytucyjności przepisu jedynie do osób fizycznych. Również tezy uzasadnienia wyroku można odnosić także do przedsiębiorców będących osobami prawnymi.

Jest więc prawdopodobne, że wyrok zmieni dotychczasową niekorzystną linię orzeczniczą sądów administracyjnych, nakazującą wszystkim przedsiębiorcom stosowanie wyższych stawek podatku w stosunku do nieruchomości, które nie są faktycznie wykorzystywane w działalności.

Wskazuje na to m.in. powołanie się już na rozstrzygnięcie wyroku TK przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z 4 marca 2021 r., sygn. akt III FSK 895-899/21, stwierdzających że samo posiadanie nieruchomości przez przedsiębiorcę nie jest wystarczające do objęcia jej wyższą stawką podatku od nieruchomości.

W świetle powyższego, przedsiębiorcy posiadający nieruchomości niewykorzystywane faktycznie w prowadzonej działalności gospodarczej mogą podjąć kroki prawne w celu obniżenia związanych z nimi obciążeń podatkowych.

KPMG oferuje wsparcie w dokonaniu przeglądu tego rodzaju nieruchomości oraz zainicjowaniu działań zmierzających do bezpiecznego odzyskania nadpłaconego podatku oraz obniżenia go na przyszłość.

Jeżeli są Państwo zainteresowani szczegółami dotyczącymi omawianych zagadnień, prosimy o kontakt.

Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie odnoszą się do sytuacji konkretnej osoby lub firmy.

Pomimo, iż staramy się dostarczać dokładne i aktualne informacje, nie możemy zagwarantować, że takie informacje będą aktualne na dzień ich otrzymania lub że będą nadal aktualne w przyszłości. Nikt nie powinien podejmować decyzji na podstawie takich informacji bez odpowiedniego profesjonalnego doradztwa po dokładnym zbadaniu konkretnej sytuacji.

Nazwa i logo KPMG są znakami towarowymi używanymi na podstawie licencji przez niezależne firmy członkowskie globalnej organizacji KPMG.

© 2021 KPMG Tax M.Michna sp.k., polska spółka komandytowa i członek globalnej organizacji KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International Limited, prywatną spółką angielską z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji. Wszelkie prawa zastrzeżone.

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 odnoszą się do sytuacji konkretnej osoby lub firmy. Pomimo, iż staramy się dostarczać dokładne i aktualne informacje, nie możemy zagwarantować, że takie informacje będą aktualne na dzień ich otrzymania lub że będą nadal aktualne w przyszłości. Nikt nie powinien podejmować decyzji na podstawie takich informacji bez odpowiedniego profesjonalnego doradztwa po dokładnym zbadaniu konkretnej sytuacji. Nazwa i logo KPMG są znakami towarowymi używanymi na podstawie licencji przez niezależne firmy członkowskie globalnej organizacji KPMG.

© 2021 KPMG Tax M.Michna sp.k., polska spółka komandytowa i członek globalnej organizacji KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International Limited, prywatną spółką angielską z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji. Wszelkie prawa zastrzeżone.