

BM-05/0911-1/08

**Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej  
w Gdańsku**

W związku z wystąpieniem pokontrolnym z dnia 13 lutego 2008r wnosząc zastrzeżenie do punktu 3 przedstawionych nieprawidłowości i uchybień stwierdzonych podczas badania zagadnień będących przedmiotem kontroli kompleksowej przeprowadzonej w dniach 12 września – 20 grudnia 2007r.

Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła sposobu opodatkowania podatkiem od nieruchomości właścicieli budynków mieszkalnych, którzy posiadali wpis do ewidencji działalności gospodarczej w zakresie wynajmu kwater wczasowiczom za okres sezonowego wynajmu, bez konieczności wyrejestrowywania działalności gospodarczej, czym naruszono przepisy art.6 ust.1 i 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Uważam, że opodatkowanie w zakresie wynajmu kwater jest ustalane w sposób prawidłowy. Regionalna Izba Obrachunkowa przy ustalaniu nieprawidłowości nie dokonała analizy art. 1a ust.1 pkt.3 oraz art.5 ust.1 pkt.2 b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ( Dz.U. z 2006r Nr 121 poz. 844 ), z których to bezpośrednio wynika sposób opodatkowania budynków mieszkalnych.

Zgodnie z art. 1 a ust.1 pkt.3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowiącego definicję gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej uznaje się „ grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit.b, chyba, że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.”

Sam fakt posiadania budynku mieszkalnego przez przedsiębiorcę nie skutkuje tym, że jest traktowany jako związany z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Budynek mieszkalny lub jego część może być obciążona najwyższą stawką podatku zgodnie z brzmieniem art.5 ust.1 pkt. 2b w sytuacji, gdy faktycznie prowadzi się w nim działalność gospodarczą – jest faktycznie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Tezę tę potwierdza orzecznictwo sądowe- w wyroku z dnia 11 sierpnia 1992r Sygn.akt SA/Wr 650/92. Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, iż przepis ten wymaga, aby część budynku mieszkalnego była przeznaczona dla prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w budynku ( aktualny również w obecnym stanie prawnym ).

W realiach miasta Krynica Morska warunek ten jest spełniony w okresie sezonu letniego, deklarowanym w oświadczeniach składanych przez podatników. W pozostałych miesiącach części budynków mieszkalnych zajmowanych na prowadzenie działalności gospodarczej w sezonie letnim powracają do funkcji mieszkalnych i zaspokajają potrzeby mieszkaniowe podatników.

Wobec tego , iż budynki mieszkalne traktowane są przez ustawę o podatkach i opłatach lokalnych w sposób szczególny, wydaje się słusznym fakt uznania zaprzestania prowadzenia działalności zgłoszony przez podatnika bez konieczności wykreślenia działalności z rejestru działalności gospodarczej.

Wnoszę o wykreślenie uchybień zawartych w punkcie 3 wystąpienia pokontrolnego.

BURMISTRZ

  
Adam Ostrowski