

# Zakończenie budowy, a podatek od nieruchomości

Poniedziałek, 1 lipiec 2019, 10:45, autor: Fakturowo.pl



Zgodnie z przepisami prawa nieruchomości podlegają opodatkowaniu. Inaczej jednak kwestia opodatkowania wygląda w przypadku kupna mieszkania lub domu, a inaczej gdy sami wnosimy budynek. Stąd też budując dom znaczący z punktu widzenia prawa podatkowego jest termin zakończenia inwestycji. Jeżeli budowa danego obiektu wymaga uzyskania wcześniejszego pozwolenia na budowę to w momencie zakończenia inwestycji należy zawiadomić o tym właściwy organ nadzoru budowlanego. Z punktu widzenia prawa podatkowego ważny jest jednak sam fakt zakończenia budowy, nie zaś uzyskanie możliwości jego użytkowania. Od wzniesienia budowli do momentu jej użytkowania może minąć sporo czasu, co zdaniem organów sądowniczych mogłoby znacząco wpływać na opóźnienie powstania obowiązku podatkowego. Dlatego też w świetle prawa podatkowego większe znaczenie ma to, że obiekt powstał, a nie to czy jest już w użyciu.

## Kogo obowiązuje podatek?

Obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości ciąży na właścicielach oraz użytkownikach wieczystych nieruchomości. Gdy nieruchomość stanowi współwłasność, obowiązek podatkowy dotyczy wszystkich współwłaścicieli. W przypadku, gdy poszczególne mieszkania są wyodrębnione, każdy z właścicieli opłaca podatek wyłącznie za swój lokal.

## Podatek od nieruchomości – od kiedy obowiązuje?

Budynki lub ich części podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Obowiązek podatkowy powstaje zaś z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono budowę lub rozpoczęto użytkowanie jeszcze przed jego wykończeniem. To oznacza, że jeżeli budowa skończyła się w grudniu 2018 roku to już od stycznia 2019 roku obowiązuje konieczność zapłacenia podatku od nieruchomości. Z kolei, gdy finał inwestycji miał miejsce np. w lutym 2019 roku, obowiązek podatkowy zaistnieje dopiero od stycznia 2020 roku. Dlatego termin zakończenia budowy jest tak istotny, ponieważ może wygenerować większe lub mniejsze koszty związane z podatkiem. Inaczej wygląda to w przypadku kupna mieszkania, domu czy działki. Wówczas podatek od nieruchomości należy opłacić od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nabyto nieruchomość.

## Stawka podatku od nieruchomości

Podatnicy podatku od nieruchomości składają deklarację do właściwego dla miejsca znajdowania się budynku wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Z kolei wysokość podatku określana jest uchwałą rady gminy. Stawka nie może być jednak wyższa od stawek wskazanych ustawowo przez ministra finansów.

Podatek od nieruchomości muszą uiszczać:

- osoby fizyczne: w 4 ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, do 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego;
- osoby prawne i jednostki organizacyjne, które nie mają osobowości prawnej: za poszczególne miesiące w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, do 15. dnia każdego miesiąca, a za styczeń do 31 stycznia.

W sytuacji, gdy wysokość podatku nie przekracza 100 zł, należy go zapłacić jednorazowo w terminie płatności pierwszej raty. Wybór formy zapłaty – przelew czy gotówka – należy do podatnika.