

NIERUCHOMOŚCI W FIRMIE

Kto płaci podatek od leasingowanej budowli?

- Użytkuję urządzenia budowlane na podstawie umowy leasingu. Od tych budowli, zgodnie z umową, opłacam podatek od nieruchomości. Składane przeze mnie deklaracje podatkowe zostały jednak zakwestionowane. Urzędnik twierdzi, że nie mogę opłacać podatku, gdyż nie jestem właścicielem budowli. Czy może nie przyjąć ode mnie wpłaty? - pyta czytelnik DF.

Jedynie ustawa może wskazywać, kto jest zobowiązany do zapłaty podatku i obowiązek ten nie może być modyfikowany w drodze umów cywilnoprawnych. Potwierdził to NSA m.in. w wyroku z 25 listopada 1992 r. (SA/Kr 1838/92). Podmioty (np. dwie osoby fizyczne) nie mogą „umówić się” co do tego, że jeden z nich będzie płacił podatek za drugiego (np. od wydzierżawionej nieruchomości), a więc weźmie na siebie obowiązek podatkowy. Umowa taka może skut-

kować jedynie tym, że podatnik nie poniesie ekonomicznego ciężaru podatku, bo ten zostanie mu zrekompensowany przez drugą stronę umowy.

Zatem umowa pomiędzy czytelnikiem a leasingodawcą wywiera skutki prawne jedynie pomiędzy nimi. Nie jest wiążąca dla organów podatkowych, które działają na podstawie przepisów prawa.

W świetle art. 3 ust. 1 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: DzU z 2002 r. nr 9, poz. 84 ze zm.) co do zasady podatnikiem podatku od nieruchomości oddanej w leasing będzie właściciel tej budowli. Chyba że leasingodawcą byłby skarb państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (co nie jest wprawdzie wykluczone, ale w praktyce się nie zdarza) - w takim wypadku, teoretycznie, posiadacz zależny (leasingobiorca) mógłby stać się podatnikiem.

W sytuacji opisanej w pytaniu leasingobiorca zostanie podatnikiem podatku od nieruchomości dopiero po nabyciu własności przedmiotu leasingu (wykupieniu urządzenia budowlanego po upływie okresu umowy). Od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym zdarzeniu, już jako na właścicielu, będzie na nim ciążył obowiązek podatkowy (co wynika z art. 6 ust. 1 uopól). W związku z tym w ciągu 14 dni powinien złożyć we właściwym organie podatkowym informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych (jeśli jest osobą fizyczną) lub deklarację na podatek od nieruchomości (gdy jest osobą prawną lub jednostką organizacyjną, w tym spółką, niemającą osobowości prawnej).

-Rafał Dowgier

asystent na Wydziale Prawa
Uniwersytetu w Białymstoku