

# Opodatkowanie nieruchomości przedsiębiorców podatkiem od nieruchomości - TK potwierdza niezgodność regulacji z Konstytucją

luty 2021 r.

## Istota problemu

W dniu 24 lutego 2021 r. Trybunał Konstytucyjny wydał orzeczenie w sprawie skargi konstytucyjnej dotyczącej opodatkowania nieruchomości będącej w posiadaniu przedsiębiorcy (sygn. akt SK 39/19).

Przypomnijmy, że w świetle dotychczasowej praktyki organów podatkowych (potwierdzanej przez sądy administracyjne), już sam fakt posiadania nieruchomości przez przedsiębiorców wiązał się z ich opodatkowaniem wg najwyższej stawki podatku (zasadniczo ponad 20 zł/m<sup>2</sup>). Powyższe powodowało, iż nawet w przypadku braku faktycznego wykorzystywania tych nieruchomości dla celów gospodarczych (braku zajęcia na prowadzenia działalności gospodarczej), przedsiębiorcy płacili nieproporcjonalnie wysoki (do korzyści wynikających z faktu posiadania nieruchomości) podatek od nieruchomości.

Problem dotyczył m.in. firm deweloperskich, które w swoim portfolio towarowym posiadają niesprzedane miejsca postojowe w garażu podziemnych traktowanym jako lokal niemieszkalny. Istnieje również wiele zakładów produkcyjnych, które posiadają wprowadzone nieruchomości, ale okresowo nie są wykorzystywane dla celów działalności gospodarczej, bądź też są przeznaczone do sprzedaży.

## Co stwierdził Trybunał Konstytucyjny?

Trybunał Konstytucyjny zakwestionował to podejście stwierdzając, iż:

1) „(...) przedsiębiorcy nie mogą być obciążani wyższą stawką podatku jedynie z powodu posiadania nieruchomości, które nie służą im do prowadzenia działalności gospodarczej. Opodatkowanie wyższą stawką podatku od nieruchomości gruntów lub budynków – niewykorzystywanych i niemogących być potencjalnie wykorzystywanymi do prowadzenia działalności gospodarczej – wyłącznie ze względu na posiadanie ich przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, uznal za niezgodne z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

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

3) tym samym zaskarżoną regulację Trybunał uznaje za sprzeczną również z art. 31 ust. 3 oraz art. 84 Konstytucji”.

## Skutki wyroku TK

Choć zapewne dopiero analiza pisemnego uzasadnienia wyroku pozwoli na wyciągnięcie finalnych konkluzji to już dzisiaj można przewidzieć, iż wyrok ten może otworzyć furtkę wielu przedsiębiorcom do skorygowania swoich rozliczeń i wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nadpłaty.

### To nie koniec.....

Niezależnie od powyższego orzeczenia wydanego na tle sporu indywidualnego przedsiębiorcy z organem podatkowym należy zauważyć, że została złożona kolejna skarga konstytucyjna (sprawa ta jeszcze nie została rozpoznana) dotycząca zagadnienia różnicowania stawek podatku od nieruchomości w związku z wyodrębnieniem garażu jako przedmiotu odrębnej własności tj. skarga z dnia 21 czerwca 2018 r. (Kancelaria Trybunału Konstytucyjnego nadała sprawie sygnaturę SK 23/19). Wydanie tego wyroku z kolei (biorąc pod uwagę podejście zaprezentowane w właśnie wydanym orzeczeniu, wydaje się, że konkluzje mogą być podobne) będzie korzystne zwłaszcza dla osób fizycznych, które - z podobnie niezasadnych przyczyn - płacą wyższy podatek tylko dlatego, że zakupiły mieszkanie w inwestycji, w której wyodrębniono własność lokalową garażu.

Powyższe działania skarżących wskazują na widoczną wśród podatników potrzebę pochylenia się nad zagadnieniem opodatkowania nieruchomości właściwą stawką podatku, w zależności od faktycznego ich wykorzystywania czy uznania ich za przedmiot odrębnej własności. Sposób skonstruowania przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie wyboru właściwej stawki podatku nadal implikuje praktyczne wątpliwości oraz jest przedmiotem bieżących sporów podatników z organami podatkowymi i sądami administracyjnymi.



.....

### Kontakt do naszych ekspertów:

**Mariusz Tkaczyk**  
doradca podatkowy, wspólnik  
mariusz.tkaczyk@gww.pl

**Artur Bubrowiecki**  
doradca podatkowy  
artur.bubrowiecki@gww.pl

**Kamil Szczesny**  
adwokat  
kamil.szczesny@gww.pl

**Agnieszka Rzeszut**  
radca prawny  
agnieszka.rzeszut@gww.pl

GWW Ladziński, Cmoch i Wspólnicy sp. k.  
ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa  
tel. +22 212 00 00 | warszawa@gww.pl | www.gww.pl

