

OPODATKOWANIE CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI:

Podstawa prawna

Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716) zostały wprowadzone zmiany w sposobie opodatkowania właścicieli lokali podatkiem od nieruchomości. Nowe przepisy weszły w życie z dniem 1.01.2016 r. i obejmują również części wspólne nieruchomości.

Opodatkowaniu podlegają następujące części wspólne nieruchomości:

- korytarze, hole, prześwity, przejścia oraz inne elementy budynku służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku z wyłączeniem klatek schodowych i szybów windowych,
- strychy, schowki, wózkarnie, pralnie, suszarnie, piwnice (jeśli nie są pomieszczeniami wykupionymi),
- pomieszczenia gospodarcze i techniczne (np. węzeł cieplny, hydrofornia),
- inne pomieszczenia i budynki zlokalizowane w obrębie działki, które nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali.

Obliczanie części wspólnych

Wykonane w latach wcześniejszych inwentaryzacje budynków zwykle nie zawierają informacji niezbędnych do obliczenia podatku od części wspólnych nieruchomości. Pomiary powierzchni wspólnych wykonane na potrzeby naliczenia podatku od nieruchomości są zdefiniowane odmiennie, niż w rozumieniu Ustawy o własności lokali. Dlatego też konieczne jest wykonanie stosownych pomiarów przy wykorzystaniu następujących informacji:

1. Należy pomierzyć powierzchnię użytkową pomieszczeń wspólnych na wszystkich kondygnacjach budynku, dotyczy to również budynków innych niż mieszkalne, jeżeli zlokalizowane są na tej samej działce co budynek mieszkalny i nie zostały przypisane do odrębnych lokali np. w akcie notarialnym.
2. Pomiar powinien być wykonany po wewnętrznych ścianach pomieszczeń z dokładnością do 1 cm.
3. Powierzchnia o wysokości powyżej 2,20 m podlega opodatkowaniu w całości.
4. Za powierzchnię o wysokości od 1,40 m do 2,20 m wnosi się opłatę w wysokości 50%.
5. Za powierzchnię o wysokości poniżej 1,40 m opłaty nie są pobierane.
6. Powierzchnia klatki schodowej (w tym podesty, spoczniki i pionowe ciągi komunikacyjne), oraz szyby windowe, są wyłączone z opodatkowania.

W celu obliczenia udziału danego lokalu w części wspólnej nieruchomości należy pomnożyć powierzchnię użytkową części wspólnych przez udział wyrażony w ułamku zawartym w akcie notarialnym kupna nieruchomości.

Przykład:

łączna powierzchnia użytkowa części wspólnych do opodatkowania 512,32 m²

udział lokalu z aktu notarialnego 4562/212849

właścicielowi lokalu przypada do opodatkowania:

$$512,32 \text{ m}^2 \times 4562/212849 = 10,98 \text{ m}^2$$

Obowiązek podatkowy spoczywa na właścicielu

Ustawodawca nałożył na właściciela obowiązek podatkowy nie wskazując przy tym, kto powinien określić wielkość powierzchni wspólnej. Zatem najprostszym rozwiązaniem jest podjęcie przez właścicieli decyzji o

zleceniu wykonania pomiarów dla potrzeb podatkowych na koszt wspólnoty mieszkaniowej. Natomiast wyliczeniem powierzchni przypadającej do opodatkowania na poszczególne lokale (jeśli nie obejmowało tej czynności zlecenie), może zająć się administrator/zarządca nieruchomości posiadający wgląd do aktów notarialnych określających udziały w nieruchomości.

Forma zgłoszenia

Wyliczone zgodnie z przepisami powierzchnie wymagają zgłoszenia przez każdego właściciela lokalu na druku IN-1 (formularz dostępny na stronie <http://wolomin.org/> w zakładce **podatki i opłaty lokalne**). Części wspólne wykazujemy w informacji IN-1 w części D.5 pkt 1 z wyszczególnieniem wysokości kondygnacji. Prosimy o zaznaczenie, która powierzchnia dotyczy części wspólnych a która odrębnej własności.