

Dzierżawca nie musi płacić podatku

Dzierżawcy i najemcy nieruchomości nie muszą płacić podatku od nieruchomości. Obowiązek ten spoczywa na posiadaczu.

MARCIN MUSIAŁ

marcin.musial@infor.pl

Umowa cywilnoprawna zawarta między właścicielem nieruchomości a podmiotem ją dzierżawiącym może przeniesić obowiązek zapłaty podatku na dzierżawcę, ale nie zmienia to faktu, że podatnikiem będzie właściciel.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2006 r. nr 121, poz. 844) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, należące do jednej z czterech kategorii: właścicieli, posiadaczy samoistnych, użyt-

kowników wieczystych gruntów oraz posiadaczy. Przepis nie wymienia dzierżawcy czy najemcy jako podatnika podatku od nieruchomości. Obu tych kategorii nie można też uznać za posiadaczy samoistnych.

Umowa zawarta między właścicielem a np. najemcą nie może decydować o tym, która ze stron będzie podatnikiem podatku od nieruchomości. Podatek jest świadczeniem publicznoprawnym regulowanym ustawą. Oznacza to, że wszelkie umowy cywilnoprawne, w których strony określają między sobą zakres tego obo-

wiązku, nie są wiążące dla organu podatkowego.

– Podatnikiem podatku od nieruchomości jest z zasady właściciel lub posiadacz samoistny. Umowa cywilnoprawna może co najwyżej przenieść na najemcę czy dzierżawcę obowiązek ponoszenia ekonomicznego kosztu podatku – tłumaczy Rafał Szymkowiak, radca prawny w Kancelarii dr Krystian Ziemiński & Partners z Poznania.

Ustawa przewiduje jednak wyjątki od zasady mówiącej, że podatnikiem nie jest najemca lub dzierżawca nieruchomości. Dotyczą one nieruchomości lub obiektów budowlanych będących własnością skarbu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. ■

Ważne! Umowa cywilnoprawna nie może określić, że podatnikiem jest najemca. Może zobowiązać go do ponoszenia kosztu podatku od nieruchomości

Pisaliśmy o tym

■ Jak opodatkowane są drogi wewnętrzne
– w GP nr 12/2007
