

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI (CZEŚCI WSPÓLNE)

Od dnia 1 stycznia 2016 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 716 ze zm.), na podstawie której brzmienie zmienił art. 3 ust. 5 ustawy. Zgodnie z nowelizacją **obowiązek podatkowy od dnia 01 stycznia 2016 r. w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz od części budynku stanowiących nieruchomość wspólną** w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) **cięży na właścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej.**

Powołany przepis odnosi się **tylko do właścicieli lokali (lokale wyodrębnione)**, zatem nie dotyczy osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Każdy właściciel lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego jest współwłaścicielem w części ułamkowej gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz części budynków nie służących wyłącznie do korzystania przez poszczególnych właścicieli (tj. części wspólnych). Wynika to z aktów notarialnych, zapisów w księgach wieczystych oraz z zapisów z kartoteki lokali, budynków oraz ewidencji gruntów.

Zatem właściciele wyodrębnionych lokali są zobowiązani do zgłoszenia do opodatkowania (w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej) powierzchni części budynku stanowiącej nieruchomość wspólną takich jak m.in.:

- korytarze, hole, przejścia, przedsionki, prześwity oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku lub w granicach budynku,
- części piwnic (nie stanowiące pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali), strychy, schowki, wózkarnie, pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia techniczne (węzły cieplne, hydrofornie, pomieszczenia separatora),
- budynki pozostałe zlokalizowane w obrębie działki (nie stanowiące pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali).

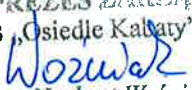
Zakres obowiązku podatkowego odnosi się do części wspólnej budynku stanowiącej nieruchomość wspólną i ograniczony jest do **udziału** w nieruchomości wspólnej.

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Do wyliczenia części wspólnych przypadających do poszczególnych wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych, niezbędna jest znajomość metrażu powierzchni ogólnej części wspólnych w danej nieruchomości. **Takiego wyliczenia może dokonać Spółdzielnia na wniosek podatnika.**

Po uzyskaniu danych dotyczących wyliczonego udziału - **korektę podatku od nieruchomości** składa podatnik (czyli właściciel wyodrębnionego lokalu) na druku IN-15 – „Informacja o nieruchomościach i obiektach budowlanych” (od osób fizycznych).

Zaznaczyć należy, że nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych weszła w życie od dnia 1 stycznia 2016 r., zatem podatnicy którzy nie dokonali do tej pory zgłoszenia winni dokonać korekty również za 2016 rok.

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”

mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB „OSIEDLE KABATY”

mgr inż. Andrzej Kornacki