

# Nowy podatek od przychodów z budynków w 2019 r.

Nazwa daniny, która zacznie obowiązywać od przyszłego roku, nie ma nic wspólnego z uzyskiwanym czynszem z wynajmu budynku. Ustalanie podstawy opodatkowania, zwłaszcza w jednostkach powiązanych, będzie wyzwaniem dla księgowych.

→H2-3



Stowarzyszenie Księgowych  
w Polsce

## BOŻENA NOWICKA

Od 2019 roku wiele podmiotów, będących właścicielami budynków, zostanie objętych obowiązkiem obliczania i deklarowania fiskusowi nowej daniny, nazwanej przez ustawodawcę podatkiem od przychodów z budynków. Obowiązek ten zostanie nałożony na każdego podatnika CIT lub PIT, będącego właścicielem lub współwłaścicielem wynajmowanych budynków, których łączna wartość początkowa przekracza 10 mln zł. Należny co miesiąc podatek wynosi 0,035 proc. podstawy opodatkowania. Poprawne wyliczenie daniny dla fiskusa będzie nie lada wyzwaniem dla służb księgowych.

Ustawą z 15 czerwca 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (DzU poz. 1291) wprowadzono wiele uściślających zmian w dotychczas obowiązujących przepisach, dotyczących tzw. podatku od nieruchomości komercyjnych. Ustawodawca nazywa nową daninę podatkiem od przychodów z budynków. Jednak z przychodami z budynków *de facto* nie ma ona nic wspólnego, ponieważ podstawa opodatkowania została ustalona w odniesieniu do wartości posiadanych i wynajmowanych budynków, a nie do przychodów z nich uzyskiwanych.

### **Które nieruchomości uwzględniamy**

Nowemu podatkowi podlegać będą wszystkie budynki będące *środkami trwałymi* (a nie tylko same centra handlowe, samodzielne sklepy, domy towarowe czy budynki handlowo-usługowe), w odniesieniu do których spełnione są trzy poniższe warunki:

1. stanowią własność albo
2. zostały oddane w całości albo w części do użytkowania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze,
3. są położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zatem celem ustawodawcy jest objęcie nową daniną tylko takich budynków, które stanowią u podatnika (PIT lub CIT) środek trwały i które zostały oddane w całości albo w części do użytkowania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze. Budynki wykorzystywane w 100 proc. na potrzeby własne podatnika nie będą podlegały temu podatkowi. Nie będą nim objęte także budynki oddane do użytkowania na podstawie wymienionych umów w niewielkim zakresie, czyli gdy udział oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej budynku nie przekroczy 5 proc. jego całkowitej powierzchni użytkowej.

### **Procent od której wartości**

W zakresie kalkulacji podstawy opodatkowania, ustawodaw-