

Prof. dr hab. Leonard Etel
Uniwersytet w Białymstoku

Opinia w sprawie opodatkowania gruntów będących we władaniu przedsiębiorcy prowadzącego lotnisko

I Przedmiot opinii

Przedmiotem opinii jest udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Jakie są zasady opodatkowania gruntów (własnych i użytkowanych wieczysto) będących w posiadaniu przedsiębiorcy – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością?
2. Jak opodatkować będące w posiadaniu ww. przedsiębiorcy grunty, na których prowadzi lotnisko?

W opinii uwzględniono także fakt, że toczy się spór pomiędzy gminą, a podatnikiem w zakresie użytkowania wieczystego.

II Zasady opodatkowania gruntów znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorcy

Grunty w Polsce są przedmiotem jednego z trzech podatków, a mianowicie: od nieruchomości, rolnego lub leśnego. Podstawowe znaczenie przy opodatkowaniu gruntów, w tym również gruntów przedsiębiorców, mają zapisy ewidencji gruntów i budynków, które zgodnie z art. 21 § 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne¹, stanowią podstawę do wymiaru podatków. Zasada ta znajduje potwierdzenie w poszczególnych ustawach regulujących podatek od nieruchomości, rolnej i leśnej². Zatem

¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287.

² Od 1 stycznia 2007 r. wyraźnie w trzech wskazanych ustawach zapisano, że dane zawarte w tej ewidencji są podstawą do wymierzania i określania zobowiązań. W podatku od nieruchomości dodano art. 1a ust. 3, w którym jednoznacznie stwierdza się, że przez użyte w tej ustawie określenia: użytki rolne, lasy, nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty

punktem wyjścia dla ustalenia prawidłowego sposobu opodatkowania gruntu jest ustalenie symbolu, pod jakim jest on sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków³.

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym⁴, opodatkowaniu tym podatkiem podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów **zajętych** na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Użytki rolne oznaczane są w ewidencji następującymi symbolami: „R” (grunty orne), „S” (sady), „Ł” (łąki), „Ps” (pastwiska), „Wsr” (grunty pod stawami), „W” (rowy). Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają także grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (np. Lz-R, Lz-Ps) oraz grunty zabudowane, ale tylko wtedy, gdy budynki znajdują się na użytku rolnym, a więc gruncie sklasyfikowanym w jeden z ww. sposobów. W takim przypadku oznaczenie gruntu w ewidencji składa się z litery „B” oraz litery oznaczającej użytek rolny (np. B-R, B-Ł, B-Ps). Oznacza to, że o ile przedsiębiorca posiada użytki rolne i nie wykorzystuje ich do prowadzenia działalności gospodarczej (nie są zajęte na taką działalność), to podlegają one opodatkowaniu stosunkowo niskim podatkiem rolnym. Nie ma przy tym żadnego znaczenia, czy na takich gruntach prowadzona jest działalność rolnicza⁵. Wyłączenie z opodatkowania podatkiem rolnym ma miejsce jedynie w przypadku faktycznego wykorzystywania użytków rolnych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Podobne do wyżej wskazanych zasady obowiązują w zakresie gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako lasy (oznaczone symbolem „Ls”). W myśl art. 1 ustawy z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym⁶, obciąża on grunty leśne, sklasyfikowane w ten sposób w ewidencji gruntów i budynków, chyba że są one **zajęte** na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż leśna. Zatem i w tym przypadku decydujące znaczenie należy przyznać ewidencji, w której grunty tego rodzaju są oznaczane symbolem „Ls”. Wobec tego las w rozumieniu ustawy o podatku leśnym wcale nie musi odpowiadać lasowi w powszechnie przyjmowanym znaczeniu. Grunt, który np. 10 lat temu został pozbawiony drzewostanu, a który nadal pozostaje w ewidencji gruntów i budynków oznaczony symbolem „Ls”, jest nadal lasem dla potrzeb opodatkowania podatkiem leśnym.

pod wodami powierzchniowymi płynącymi, grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi rozumie się grunty sklasyfikowane w ten sposób w ewidencji gruntów i budynków. Zmiana ta, w sposób nie budzący już wątpliwości, przesądza o tym, że grunty na potrzeby opodatkowania należy klasyfikować w oparciu o dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

³Zob. L. Eteł, Podatki od nieruchomości 2009, Warszawa 2009, s. 66 i nast.

⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r. Nr 136, poz. 969 ze zm. – dalej zwana w skrócie upr.

⁵Jest to nieistotne przy opodatkowaniu tych gruntów. Ma natomiast znaczenie z uwagi na postanowienia np. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

⁶ Dz.U. Nr 200, poz. 1682 ze zm.

Grunty posiadające inną klasyfikację w ewidencji niż użytek rolny lub las, podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, który reguluje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych⁷. Zgodnie z tą ustawą, podatkiem od nieruchomości podlegają wszystkie grunty, chyba że są opodatkowane podatkiem rolnym lub leśnym. Aby opodatkować dany grunt podatkiem od nieruchomości, trzeba najpierw ustalić czy nie podlega on opodatkowaniu podatkiem rolnym lub leśnym. Zasada ta została zapisana w art. 2 ust. 2 upol, zgodnie z którym nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz lasy, z wyjątkiem **zajętych** na prowadzenie działalności gospodarczej. Jak widać, podatkiem od nieruchomości użytki rolne i lasy opodatkowane są wyjątkowo. Podstawą do opodatkowania tych gruntów jest ich **zajęcie** na prowadzenie działalności gospodarczej, przez co należy rozumieć ich faktyczne wykorzystywanie do prowadzenia tej działalności. Tak więc użytki rolne, lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione są opodatkowane podatkiem od nieruchomości tylko w jednym przypadku, tj. gdy są „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”. Co to znaczy? Grunty „zajęte”, to grunty, na których w rzeczywistości wykonywane są czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Przykładem takiego rodzaju gruntu jest plac, na którym składuje się towary przeznaczone do sprzedaży. Grunt ten służy bezpośrednio prowadzeniu działalności gospodarczej przez podatnika lub innego przedsiębiorcę. U przedsiębiorcy występują zatem dwa rodzaje gruntów: grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – wszystkie grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy i grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej – to te, które są w danym momencie wykorzystywane do wykonywania czynności składających się na działalność gospodarczą. Opodatkowanie ich jest zależne od nadanej im w ewidencji gruntów klasyfikacji. Użytki rolne i lasy u przedsiębiorcy będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości tylko wtedy, gdy są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej⁸. Podkreślić jednak jeszcze raz należy, że warunkiem prawidłowości takiego działania jest uprzednie ustalenie klasyfikacji gruntu w ewidencji gruntów i budynków, gdyż – o czym już wspomniano – o ile jest to użytek rolny lub las, to z zasady nie jest on opodatkowany

⁷ Tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm. – dalej zwana w skrócie upol.

⁸ Podobny pogląd odnośnie gruntów wyraził WSA w Warszawie, w wyroku z dnia 8 września 2005 r. (III SA/Wa 346/05). Zdaniem sądu, pojęcie „gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej” nie jest tożsame z pojęciem „gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”. Definicja legalna określona w art. 1a ust. 1 pkt 3 znajdzie zastosowanie tylko wtedy, gdy do opodatkowania gruntu odnosić się będą przepisy dotyczące podatku od nieruchomości. Właśnie z uwagi na postanowienia art. 1a ust. 1 pkt 3 samo posiadanie przez podmiot gospodarczy gruntów podlegających podatkiem od nieruchomości skutkuje zastosowaniem stawki podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na to, czy rzeczywiście są one do tej działalności wykorzystywane.

podatkiem od nieruchomości, lecz rolnym bądź leśnym. Przy tych kategoriach gruntów podatek od nieruchomości powinien być naliczany tylko w przypadku ich zajęcia na działalność gospodarczą. Sam fakt posiadania użytków rolnych lub lasów przez przedsiębiorcę nie wpływa na zasady ich opodatkowania – powinny być one obciążone odpowiednio podatkiem rolnym bądź leśnym.

Decydujące znaczenie przy opodatkowaniu gruntów – co podkreślono wyżej – mają dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków, a nie to, co faktycznie znajduje się na gruncie. Przykładowo można wskazać, że jeżeli podatnik grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako „Tr” (tereny różne) użytkuje od wielu lat rolniczo, to nie oznacza to, że powinny one być opodatkowane jako użytki rolne. Są to w dalszym ciągu tereny różne (nie są sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne), co przesądza o zasadach ich opodatkowania. Od tych gruntów, chociaż wykorzystywanych rolniczo, nie może być płacony podatek rolny, a podatek od nieruchomości (znacznie wyższy niż rolny). Podatnik może wnioskować do starosty o przekwalifikowanie tych gruntów na użytki rolne i dopiero wówczas mogą one być opodatkowane podatkiem rolnym.

Taki sam sposób ustalania właściwego podatku należy zastosować w odniesieniu do gruntów rolnych posiadanych przez przedsiębiorcę. Jeżeli np. podatnik – przedsiębiorca nabydzie 10 ha gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, to powinny być one opodatkowane podatkiem rolnym⁹. Są to bowiem użytki rolne i sam fakt nabycia ich przez przedsiębiorcę nie powoduje, że stają się one związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i w efekcie – opodatkowane podatkiem od nieruchomości. Dopiero wówczas, gdy przedsiębiorca zajmie te użytki rolne na prowadzenie działalności gospodarczej, zacznie od nich płać podatek od nieruchomości. O zasadach opodatkowania gruntów decyduje więc w pierwszym rzędzie ich klasyfikacja w ewidencji gruntów i budynków, a nie to, kto jest ich właścicielem. Podobnie stwierdził WSA we Wrocławiu, w wyroku z dnia 30 października 2007 r., I SA/Wr 819/07, niepubl. „Klasyfikacja gruntu w ewidencji gruntów i budynków jako użytku rolnego powoduje jego opodatkowanie podatkiem rolnym i wyłączenie z opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Jedynie w przypadku zajęcia gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej możliwe jest opodatkowanie podatkiem od nieruchomości użytku rolnego. O wyłączeniu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości decyduje treść wpisu do ewidencji gruntów i budynków świadcząca o klasyfikacji danego gruntu jako użytku rolnego, niezależnie od tego, czy jego

⁹ M. Popławski, Opodatkowanie użytków rolnych będących w posiadaniu przedsiębiorcy, „Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych” 2006, Nr 12.

treść jest zgodna z rzeczywistością, czy też nie. Organ podatkowy w przeprowadzanym postępowaniu może stwierdzić jedynie albo istnienie przesłanki w postaci „sklasyfikowania gruntu w ewidencji gruntów i budynków jako użytku rolnego”, co spowoduje wyłączenie takiego gruntu z podatku od nieruchomości i opodatkowanie podatkiem rolnym albo brak takiej klasyfikacji, co spowoduje możliwość opodatkowania takiego gruntu podatkiem od nieruchomości.”

III Opodatkowanie gruntów będących w posiadaniu przedsiębiorcy prowadzącego lotnisko

W stanie faktycznym będącym przedmiotem opinii, podatnikiem jest – co nie budzi wątpliwości – przedsiębiorca mający formę organizacyjną spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Oprócz gruntów stanowiących jego własność, podatnik ma część gruntów gminy w użytkowaniu wieczystym. Grunty te są sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne (R, Ps, Ł, Lz), lasy (Ls), oraz grunty pozostałe (np. Ba, Bi, Ti, Tr, dr). Wszystkie te grunty podatnik w deklaracji wykazuje jako podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości z uwagi na to, że są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Na wyżej wymienionych gruntach znajdują się obiekty lotniska (budynki, pasy startowe i manewrowe, drogi oraz innego rodzaju budowle). Poza obrębem wyżej wskazanych obiektów grunt jest niezagospodarowany (zakrzaczenia, drzewa, nieużytki, itp.).

Odnosząc wskazane w części II opinii zasady opodatkowania gruntów do stanu faktycznego, w rozpatrywanej sprawie należy stwierdzić, że:

1. Nie budzi żadnych wątpliwości, że grunty podatnika sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków inaczej niż grunt rolny i leśny powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości wg najwyższych stawek – przewidzianych dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Są to grunty w posiadaniu przedsiębiorcy i w związku z tym – zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 upol – podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawek najwyższych. Nie ma przy tym żadnego znaczenia, co uzasadniono wyżej, co znajduje się na tych gruntach i czy są one faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.
2. Nie budzi również wątpliwości, że grunty podatnika sklasyfikowane jako użytki rolne lub lasy, na których znajdują się obiekty budowlane lotniska, należy uznać za zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w rozumieniu art. 2 ust. 2 upol. Użytki rolne i lasy, które są zajęte na te obiekty, powinny zatem być opodatkowane podatkiem od nieruchomości

wg najwyższych stawek. W przypadku trudności z ustaleniem powierzchni tych gruntów należy zarządzić oględziny (powiadamiając o tym podatnika) oraz skorzystać z dokumentacji budowlanej lotniska, gdzie zawarte są dane umożliwiające ustalenie powierzchni zajętej na potrzeby wskazanych obiektów. Ma to duże znaczenie zwłaszcza przy budowlach ziemnych, które są bardzo często trudne do wyodrębnienia z gruntu. W przypadku braku dokumentacji budowlanej lub wątpliwości związanych z jej analizą organ podatkowy powinien powołać biegłego, który w opinii ustali, które grunty są zajęte pod obiekty lotniska. W takiej sytuacji niezbędnym wydaje się zarządzenie oględzin z udziałem biegłego i podatnika. Jedynie ustalenia dokonane w tym trybie spełniają wymogi stawiane środkom dowodowym w świetle postanowień ordynacji podatkowej.

3. Pozostałe grunty podatnika sklasyfikowane jako użytki rolne i lasy – jako nie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej – powinny być opodatkowane odpowiednio podatkiem rolnym i podatkiem leśnym. Wynika to wyraźnie z przytoczonych w poprzedniej części opinii przepisów ustawy o podatku rolnym i ustawy o podatku leśnym. Podatnik powinien zatem składać deklaracje na podatek rolny i podatek leśny. Problematyczną kwestią może być ustalenie powierzchni tych gruntów. W tym przypadku pomocna jest wspomniana wyżej dokumentacja budowlana lotniska, oględziny oraz w razie nie dających się usunąć wątpliwości – opinia biegłego. Należy przy tym zaznaczyć, że podatnik może wskazać jakie grunty zajmuje na prowadzenie działalności gospodarczej. Jego wyjaśnienia albo też zeznania są odpowiednim środkiem dowodowym umożliwiającym ustalenie powierzchni użytków rolnych i lasów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. To, że w danym momencie (np. w trakcie przeprowadzania oględzin) na gruncie nie ma fizycznych oznak zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej, nie musi w każdym przypadku świadczyć, że grunt ten nie jest okresowo wykorzystywany do prowadzenia tejże działalności. Ustalenie tych kwestii wymaga przesłuchania podatnika albo świadków posiadających wiedzę w tym zakresie (np. pracowników).

4. Znajdujące się we władaniu podatnika grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) oraz nieużytki (N) są zwolnione od podatku od nieruchomości na mocy art. 7 ust. 1 pkt 10 upol. Zwolnienie nie dotyczy tych gruntów w sytuacji, gdy są one zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. A zatem jeżeli grunty te nie są faktycznie wykorzystywane do prowadzenia działalności i nie ma na nich obiektów budowlanych lotniska, należy je traktować jako zwolnione od podatku. W deklaracji na podatek od nieruchomości powinny być wskazane jako zwolnione na mocy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

5. Nie znajduje uzasadnienia klasyfikowanie gruntu jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej na podstawie postanowień planu zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania przestrzennego także nie jest dokumentem, na podstawie którego organy podatkowe mogą ustalać dane niezbędne do opodatkowania określonego gruntu. Takim dokumentem jest jedynie – co zostało wykazane wyżej – ewidencja gruntów i budynków oraz ewentualnie inne akty aktualizujące zapisy zawarte w tej ewidencji (akt notarialny, decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej). Należy sądzić, że w analizowanej sprawie podatnik zaliczył wszystkie grunty jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej na podstawie wspomnianego planu. Działanie takie nie ma podstaw prawnych.

6. Prowadząc postępowanie podatkowe należałoby ustalić czy prowadzone przez podatnika lotnisko ma charakter użytku publicznego. Jeżeli tak – to wchodzi w grę zwolnienie od podatku od nieruchomości przewidziane w art. 7 ust. 1 pkt 3 upol. Zgodnie z tym przepisem, zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki, budowle i zajęte pod nie grunty na obszarze części lotniczych lotnisk użytku publicznego. Kwestie związane z ustaleniem tego, jakie obiekty i zajęte pod nie grunty wchodzi w skład „części lotniczych lotnisk użytku publicznego”, wymagają sięgnięcia do postanowień ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze¹⁰. Pomocnym będzie tu zwłaszcza art. 2 ust. 6, z którego wynika, że część lotnicza lotniska, to obszar trwale przeznaczony do startów i lądowań statków powietrznych oraz do związanego z tym ruchu statków powietrznych, wraz z urządzeniami służącymi do obsługi tego ruchu, do którego dostęp jest kontrolowany.

IV Podatnik jako użytkownik wieczysty gruntów stanowiących własność gminy

W analizowanej sprawie trwa spór co do tego czy podatnik skutecznie nabył i w konsekwencji może dysponować prawem użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność gminy. Użytkowanie wieczyste jest uregulowane w art. 232 i nast. KC. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym.

¹⁰Tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696 ze zm.

Przedmiotem użytkowania wieczystego może być tylko grunt, przez co nie są nim objęte budynki i budowle. Zgodnie z art. 235 KC i art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje równocześnie ze sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, co miało miejsce w analizowanej sprawie¹¹. Sens tego przepisu sprowadza się do tego, że jeżeli grunt zabudowany oddawany jest w użytkowanie wieczyste, to musi nastąpić sprzedaż budynków i innych urządzeń położonych na tym gruncie. Z tego unormowania wynika, że budynki i inne urządzenia nie mogą być oddane w użytkowanie wieczyste i że budynki i inne urządzenia położone na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste nie mogą być własnością innej osoby, niż użytkownik wieczysty gruntu. Budynki i budowle wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie stanowią jego własność. Płaci on od nich podatek jako ich właściciel. W stanie faktycznym będącym przedmiotem opinii na przedsiębiorcy jako użytkownika wieczystym gruntów ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Od budynków i budowli zlokalizowanych na tym gruncie płaci natomiast podatek od nieruchomości z tego tytułu, że jest ich właścicielem. Bardzo trudno jest zakończyć postępowanie podatkowe decyzją określającą zobowiązanie podatkowe w przypadku sporu co do prawa użytkowania wieczystego, co ma miejsce w niniejszej sprawie. W decyzji takiej należy bowiem bezwzględnie wskazać podstawę prawną obowiązku płacenia podatku. Użytkowanie wieczyste jest tylko jednym z tytułów powstania obowiązku podatkowego wymienionych w art. 3 upol. Nie można skutecznie wydać decyzji adresowanej do użytkownika wieczystego w sytuacji, gdy nie dysponuje on tym prawem. Decyzja taka kwalifikuje się do stwierdzenia jej nieważności. Należy zatem ustalić, na podstawie jakiego tytułu prawnego podatnik włada gruntem gminy i dopiero wówczas wydać decyzję określającą ze wskazaniem odpowiedniej podstawy prawnej. A zatem w analizowanej sprawie najpierw należy rozstrzygnąć spór co do użytkowania wieczystego, ponieważ od tego uzależnione jest prawidłowe zakończenie postępowania podatkowego.

W tym miejscu należy rozważyć, jakie będą następstwa podatkowe ustalenia, że podatnik nie ma gruntów w użytkowaniu wieczystym. Wg mnie nie oznacza to, że przestanie być podatnikiem. Jeżeli władza tymi gruntami – to jest tzw. posiadaczem bez tytułu prawnego. W art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b) upol obowiązek podatkowy nałożony jest na podmioty, które posiadają bez tytułu prawnego nieruchomości lub ich części albo obiekty budowlane lub ich

¹¹Zob. G. Bieniek, Z. Marmaj, *Użytkowanie wieczyste w praktyce. Problematyka prawna*, Warszawa, Zielona Góra 1996, s. 12 i nast.

części, stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Każdy, kto objął w posiadanie grunt (jego część) lub obiekt budowlany (jego część) i nie dokonał tego na podstawie umowy, jest podatnikiem jako posiadacz bez tytułu prawnego.

Wnioski

W konkluzji należy stwierdzić, że:

1. Grunty będące we władaniu podatnika powinny być opodatkowane z uwzględnieniem ich klasyfikacji z ewidencji gruntów i budynków. Nie mają żadnego znaczenia w tym zakresie postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego;
2. Grunty nie będące użytkami rolnymi i lasami powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości. Użytki rolne i lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz nieużytki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg najwyższych stawek. Natomiast użytki rolne i lasy nie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej powinny być opodatkowane odpowiednio – podatkiem rolnym i podatkiem leśnym. Grunty zadrzewione i zakrzewione oraz nieużytki nie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej korzystają ze zwolnienia od podatku;
3. Do zakończenia postępowania podatkowego wydaniem decyzji określającej niezbędnym jest zakończenie postępowania dotyczącego prawa użytkowania wieczystego. W przypadku stwierdzenia, że podatnikowi nie przysługuje to prawo – organ podatkowy powinien go opodatkować jako posiadacza bez tytułu prawnego.