

Gazeta Podatkowa
nr 58 (1724) z dnia 20.07.2020
<https://www.gofin.pl>

wydawca: Wydawnictwo Podatkowe GOFIN sp. z o.o. ul. Owocowa 8, 66-400 Gorzów Wlkp.
www.gofin.pl sklep internetowy: www.sklep.gofin.pl

Refundacja podatku od nieruchomości dla wynajmującego

Wynajmuję lokal użytkowy spółce z o.o. Z tytułu tego wynajmu wystawiam faktury. W umowie poza określeniem wysokości czynszu zawarto zapis, że najemca zobowiązuje się zwrócić wynajmującemu podatek od nieruchomości.

1) Czy mogę obciążać kosztami podatku od nieruchomości najemcę?

Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące przede wszystkim:

- właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- użytkownikami wieczystymi gruntów,
- posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Nieruchomości Rolnych lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości lub jest bez tytułu prawnego.

To, czy przedsiębiorca (osoba fizyczna, spółka prawa handlowego) będący dzierżawcą bądź najemcą nieruchomości będzie jednocześnie podatnikiem podatku od nieruchomości, zależy od faktu, od kogo dzierżawi, wynajmuje bądź użytkuje daną nieruchomość. Podatek od nieruchomości obciąża posiadacza zależnego, czyli najemcę, dzierżawcę, tylko wtedy, gdy nieruchomość będąca przedmiotem najmu lub dzierżawy jest własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Jeżeli więc Czytelnik wynajmuje swój lokal spółce z o.o., to spółka ta, jako posiadacz zależny, nie staje się podatnikiem podatku od nieruchomości. Obowiązek w zakresie tego podatku nadal obciąża wynajmującego, tj. Czytelnika.

Co ważne, obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości nie można przenieść na inny podmiot np. na podstawie zapisów w umowie najmu lub dzierżawy. Strony stosunku cywilnoprawnego mogą jednak, w ramach swobody w kształtowaniu łączących je stosunków zobowiązaniowych, zawrzeć w umowie postanowienie, co do zwrotu (refundacji) należności z tytułu podatku od nieruchomości. Organy podatkowe nie mają prawa ingerować w zawierane umowy i przyjęty w nich sposób rozliczeń pomiędzy kontrahentami, chyba że postanowienia umów naruszają przepisy podatkowe, co może być stwierdzone jedynie w drodze postępowania podatkowego.

2) Czy prawidłowo postępuję, włączając kwotę podatku VAT do czynszu?

Podstawą opodatkowania w podatku VAT jest generalnie wszystko, co stanowi zapłatę, którą dokonujący dostawy towarów lub usługodawca otrzymał lub ma otrzymać z tytułu sprzedaży od nabywcy, usługobiorcy lub osoby trzeciej, włącznie z otrzymanymi dotacjami, subwencjami i innymi dopłatami o podobnym charakterze mającymi bezpośredni wpływ na cenę towarów dostarczanych lub usług świadczonych przez podatnika. Określa to **art. 29a** ustawy o VAT (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 ze zm.).

Ponadto w art. 29a ust. 6 ustawy o VAT wskazano, iż podstawa opodatkowania obejmuje także:

- podatki, cła, opłaty i inne należności o podobnym charakterze, z wyjątkiem kwoty podatku,
- koszty dodatkowe, takie jak prowizje, koszty opakowania, transportu i ubezpieczenia, pobierane przez dokonującego dostawy lub usługodawcę od nabywcy lub usługobiorcy.

Z pytania wynika, że w zawartej umowie strony określiły, iż najemca zobowiązuje się m.in. do zwrotu Czytelnikowi podatku od nieruchomości.

Jak wskazano wcześniej, zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości ciąży na wynajmującym, jako właścicieli i nie może być w drodze umowy przeniesione na osobę najemcy ze skutkiem zwalniającym wynajmującego z obowiązku podatkowego. To właściciel nieruchomości zobowiązany jest zatem do uiszczenia podatku od nieruchomości.

Strony mogą jednak, jak wskazano wcześniej, zawrzeć w umowie postanowienie co do zwrotu należności z tytułu podatku od nieruchomości. Niezależnie jednak od tego, czy zwracana najemcy przez wynajmującego kwota omawianej opłaty zostaje wyłączona z czynszu, czy też stanowi jego element kalkulacyjny, jest ona należnością wynikającą z odpłatnego świadczenia usługi najmu i podlega opodatkowaniu VAT.

Jak wyjaśnił Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach w interpretacji indywidualnej z dnia 3 czerwca 2016 r., nr **IBPP2/4512-213/16/KO**, koszty podatku od nieruchomości lub opłaty za użytkowanie wieczyste są należnościami bezpośrednio związanymi z odpłatnym świadczeniem usługi najmu i podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT na zasadach właściwych dla wiążącego strony stosunku cywilnoprawnego - tak jak czynsz. Zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości ciąży na wynajmującym, jako właścicieli i nie może być w drodze umowy przeniesione na osobę najemcy ze skutkiem zwalniającym wynajmującego z obowiązku podatkowego. Dotyczy to również opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, ustanowionych zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą obowiązany do ich wnoszenia jest użytkownik wieczysty. W związku z tym organ uznał, że koszty podatku od nieruchomości i opłaty wieczystego użytkowania stanowiące element świadczenia należnego z tytułu umowy najmu stanowią wraz z czynszem zapłatę będącą podstawą opodatkowania, w rozumieniu art. 29a ust. 1 ustawy o VAT, z tytułu świadczenia usług najmu.

Tak więc Czytelnik, w sytuacji wskazanej w pytaniu, jest zobowiązany wliczać do podstawy opodatkowania podatkiem VAT nie tylko kwotę czynszu, lecz również inne elementy kalkulacyjne kształtujące jego wysokość, jak np. podatek od nieruchomości, którymi obciąża najemcę.

Strony stosunku cywilnoprawnego, którymi w przypadku zawarcia umowy najmu są wynajmujący i najemca, mogą jednak w ramach swobody w kształtowaniu łączących je stosunków zobowiązaniowych, zawrzeć w umowie postanowienie co do zwrotu (refundacji) należności z tytułu ponoszonych przez wynajmującego opłat lub kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, a więc również z tytułu podatku od nieruchomości.

Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu z dnia 18 lipca 2013 r., nr ILPP1/443-333/13-4/AW