

**Sebastian Kokot**

**Sebastian Gnat**

Uniwersytet Szczeciński

## **PROPOZYCJA METODOLOGII OKREŚLANIA WARTOŚCI BUDOWLI NA POTRZEBY USTALENIA PODSTAWY OPODATKOWANIA PODATKIEM OD NIERUCHOMOŚCI**

### **Streszczenie**

W artykule przedstawiono propozycję metody, którą można wykorzystać do określania wartości budowli w celu ustalenia podstawy ich opodatkowania podatkiem od nieruchomości zgodnie z obowiązującą ustawą o podatkach i opłatach lokalnych. Proponowana metoda może znaleźć zastosowanie w sytuacji, gdy różne budowle są częściami składowymi większych kompleksów nieruchomości, w szczególności o charakterze przemysłowym, o skomplikowanej strukturze.

**Słowa kluczowe:** nieruchomości, wycena nieruchomości, podatki.

Zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- grunty,
- budynki lub ich części,
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podstawą opodatkowania budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest wartość, o której mowa w przepisach

o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, będąca podstawą obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Jeżeli obowiązek podatkowy od nieruchomości i budowli powstał w ciągu roku podatkowego, to podstawą opodatkowania jest wartość będąca podstawą obliczania amortyzacji na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Jeżeli budowla jest przedmiotem umowy leasingu i odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający, to po przejściu jej przez właściciela do celów określenia podstawy opodatkowania przyjmuje się wartość początkową przed zawarciem pierwszej umowy leasingu, zaktualizowaną i powiększoną o dokonane ulepszenia oraz niepomniejszoną o spłatę wartości początkowej.

Jeżeli od budowli lub ich części nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, podstawą opodatkowania jest ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Jeżeli budowle lub ich części zostały ulepszone lub zgodnie z przepisami o podatkach dochodowych nastąpiła aktualizacja wyceny środków trwałych, podstawą opodatkowania jest ich wartość rynkowa ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego następującego po roku, w którym dokonano ulepszenia lub aktualizacji wyceny środków trwałych.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w następujący sposób: nieruchomości według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych lub według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej. Taka konstrukcja przepisów dotyczących zasad opodatkowania budowli rodzi zasadniczy problem: jak określić ich wartość na potrzeby ustalenia podstawy opodatkowania. W praktyce samodzielne budowle, bez gruntu, nie są przedmiotem obrotu rynkowego, a więc brakuje rynkowych odnośników wartości. Są one zwykle przedmiotem obrotu jako części składowe nieruchomości gruntowych lub, gdy grunt jest przedmiotem użytkowania wieczystego – odrębne nieruchomości, prawnie związane z nieruchomościami gruntowymi. Budowle takie oprócz różnego rodzaju urządzeń specjalistycznych mogą obejmować między innymi takie obiekty, jak ogrodzenia, place (utwardzenie i inne urządzenia, jak np. szyny), kanały techniczne, przepusty, latarnie, nabrzeża, stacje transformatorowe, zbiorniki, wieże, drogi, studnie, sieci, rurociągi.

W artykule przedstawiono propozycję metodologii określenia wartości tego rodzaju budowli. Punktem wyjścia jest cena rynkowa całej nieruchomości (gruntów, budynków i budowli) lub jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Z tej ceny lub wartości należy wyodrębnić wartości poszczególnych elementów składających się na nią. W przedstawionej poniżej procedurze uwzględniono też etap oszacowania wartości nieruchomości, czyli przyjęto założenie, że nie ma ona ceny. Pełen proces oszacowania przedmiotu wyceny i formalnego podziału uzyskanej wartości przebiega następująco:

1. Wartość nieruchomości podlegających wycenie należy oszacować w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej ( $C$ ) [3].

2. Wartość gruntów ( $G$ ) należy wycenić w podejściu porównawczym (np. metodą porównywania parami).

3. Od wartości  $C$  należy odjąć wartość  $G$  uzyskując w ten sposób wartość budynków ( $B$ ) i budowli ( $b$ ).

$$C - G = B + b.$$

4. Wśród budynków i budowli należy wyróżnić takie, które w procesie wyceny były traktowane jako nieruchomości mogące generować dochód (zwykle większość budynków i niektóre budowle), oraz te, które bezpośrednio nie generują dochodu, ale wpływają na poziom dochodu generowanego przez inne i w ten sposób składają się na wartość całej nieruchomości. Otrzymaną w punkcie 3 wartość  $B + b$  należy podzielić na wartość odpowiadającą elementom nieruchomości generującym dochód ( $WD$ ) oraz na wartość odpowiadającą elementom nieruchomości niegenerującym dochodu ( $WN$ ) proporcjonalnie do wartości księgowej. Na podstawie wartości brutto należy obliczyć współczynniki proporcjonalności, mówiące o procentowym udziale w wartości księgowej nieruchomości mogących generować dochód oraz niemogących generować dochodu. Współczynniki te należy obliczyć ze wzorów:

$$W_D = \frac{KS_D}{KS} \quad KS_D = \sum_{j=1}^m KS_j,$$

$$W_N = \frac{KS_N}{KS} \quad KS_N = \sum_{l=1}^p KS_l,$$

gdzie:

$KS$  – wartość księgowa budynków ( $B$ ) i budowli ( $b$ ),

$W_D$  – udział wartości księgowej obiektów mogących generować dochód w  $KS$ ,

- $W_N$  – udział wartości księgowej obiektów niemogących generować dochodu w  $K_S$ ,  
 $K_{SD}$  – wartość księgowa obiektów mogących generować dochód,  
 $K_{SN}$  – wartość księgowa obiektów niemogących generować dochodu,  
 $K_{S_j}$  – wartość księgowa poszczególnych obiektów mogących generować dochód,  
 $K_{S_l}$  – wartość księgowa poszczególnych obiektów niemogących generować dochodu,  
 $j$  – numer kolejnego obiektu mogącego generować dochód,  
 $l$  – numer kolejnego obiektu niemogącego generować dochodu,  
 $m$  – liczba obiektów mogących generować dochód,  
 $p$  – liczba obiektów niemogących generować dochodu,

$$W_N + W_D = 100\%.$$

5. Wartość obiektów mogących generować dochód ( $WD$ ) należy obliczyć według wzoru:

$$WD = (B + b) \cdot W_D.$$

Wartość obiektów niemogących generować dochodu ( $WN$ ) oblicza się według wzoru:

$$WN = (B + b) \cdot W_N.$$

6.  $WD$  należy podzielić na poszczególne budynki i budowle mogące generować dochód według wzoru:

$$WD_j = WD \cdot w_j,$$

$$w_j = \frac{DON_j}{DON} \text{ dla } j = 1, 2, \dots, m,$$

$$DON = \sum_{j=1}^m DON_j,$$

gdzie:

- $WD_j$  – wartość poszczególnych obiektów mogących generować dochód,  
 $W_j$  – udział dochodu poszczególnych obiektów w dochodzie generowanym przez wszystkie obiekty,

$DON_j$  – dochód operacyjny netto generowany przez poszczególne obiekty,

$DON$  – dochód operacyjny netto generowany przez wszystkie obiekty,

$$\sum_{j=1}^m w_j = 100\%.$$

7.  $MW$  należy podzielić na poszczególne budowle wchodzące w skład  $N$  według wzoru:

$$WN_l = WN \cdot o_l,$$

$$o_l = \frac{Ks_l}{Ks} \text{ dla } l = 1, 2, \dots, p,$$

gdzie:

$WN_l$  – wartość poszczególnych obiektów niemogących generować dochodu,

$o_l$  – udział wartości księgowej poszczególnych obiektów w  $Ks$ ,

$Ks_l$  – wartość księgowa dla poszczególnych obiektów niemogących generować dochodu,

$$\sum_{l=1}^p o_l = 100\%.$$

## Literatura

1. Ustawa z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, DzU, nr 9, poz. 31.
2. Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości, DzU, nr 121, poz. 591.
3. *Wycena nieruchomości*, red. J. Hozer, Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych, Szczecin 2006.

## PROPOSITION OF METHODOLOGY OF ESTIMATION STRUCTURES VALUE FOR TAXATION PURPOSES

### Summary

The article presents proposition for estimation of structures value for taxation purposes. This method finds it application in particular situation, when structures have been purchased as a part of a property without indication of their value in the transactional price.

**Keywords:** property, property valuation, taxes.

*Translated by Sebastian Kokot*