

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LII/721/2018
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 26 września 2018 roku

w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości części budynków przeznaczonych na działalność gospodarczą, w których wykonano remont, lub przebudowę, z wyłączeniem remontu lub przebudowy elewacji

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1445) w art. 7 ust. 3 ustawodawca przewidział możliwość wprowadzenia zwolnień przedmiotowych od podatku od nieruchomości. Kompetencje takie powierzono Radzie gminy, która w drodze uchwały wprowadza te zwolnienia.

Proponowane zwolnienie dotyczyć będzie części budynków przeznaczonych na działalność gospodarczą, w których wykonano remont lub przebudowę, z wyłączeniem remontu lub przebudowy elewacji.

W **paragrafie 1** niniejszej uchwały definiuje się pojęcia: *remont, rozpoczęcie remontu, zakończenie remontu, właściwy organ*.

W **paragrafie 2** określa się przedmioty objęte zwolnieniem oraz przedmioty, do których nie będzie miało zastosowanie zwolnienie.

Zwolnienie od podatku od nieruchomości dotyczyć będzie części budynków przeznaczonych na działalność gospodarczą, w których wykonano remont lub przebudowę, z wyłączeniem remontu lub przebudowy elewacji.

Zwolnienie dotyczyć będzie budynków znajdujących się na obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr XXIII/280/2016 z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Leszna.

Zwolnienie dotyczyć będzie budynków w części przeznaczonych na działalność gospodarczą z wyłączeniem działalności z zakresu wynajmu mieszkań. Jednocześnie budynek musi spełniać funkcje mieszkalne.

Wyłączeniu od zwolnienia podlegać będą:

- 1) części budynków przeznaczonych na działalność handlową o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²,
- 2) budynki w całości przeznaczonych na działalność gospodarczą.

Na skutek takiego zapisu nie będą zwolnione od opodatkowania wyremontowane części budynków, przeznaczone na działalność handlową o powierzchni powyżej 200 m² oraz budynki w całości przeznaczone na działalność gospodarczą. Oznacza to, że aby skorzystać ze zwolnienia budynek, w którym znajduje się część powierzchni do zwolnienia (część na działalność gospodarczą), w części zajęty był także na cele mieszkalne.

Zwolnienie nie będzie dotyczyło budynków:

- 1) objętych zwolnieniem od podatku od nieruchomości na mocy odrębnych przepisów, w tym ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, uchwał Rady Miejskiej Leszna,
- 2) których remont wykonano niezgodnie z przepisami prawa, pozwoleniami, uzgodnieniami lub opiniami uzyskanymi w związku z realizowanymi pracami.

W **paragrafie 3** określa się okres obowiązywania zwolnienia – 3 lata, z zastrzeżeniem, jeżeli kwota poniesionych wydatków na przeprowadzenie remontu części budynku (przeznaczonej na działalność gospodarczą) nie przekroczy podatku od nieruchomości (od tej części budynku) jaki podatnik byłby zobowiązany zapłacić, gdyby nie korzystał ze zwolnienia, zwolnienie przysługuje na okres krótszy niż 3 lata, tak aby kwota zwolnienia nie przekroczyła kwoty poniesionych wydatków.

Paragraf 4 reguluje okres liczony do zwolnienia – od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono remont budynku.

Określa również niezbędne dokumenty potwierdzające poniesione wydatki na remont oraz zasady ich rozliczania do zwolnienia.

W **paragrafie 5** zastrzeżono, że w odniesieniu do części budynku podlegającego opodatkowaniu na mocy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnik może uzyskać zwolnienie od podatku od nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały tylko jeden raz.

Paragraf 6 określa dodatkowe warunki konieczne do uzyskania zwolnienia. Podatnik powinien:

- 1) złożyć dokumenty, o których mowa w § 10 i 11 w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono remont,
- 2) posiadać decyzje o pozwoleniu na wykonanie remontu, wydanej przez właściwy organ lub zgłoszenie o zamiarze wykonania remontu do właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, a w przypadku braku wymogu

w tym zakresie, złożenie oświadczenia o dniu rozpoczęcia remontu budynku lub jego części.

- 3) posiadać dowód o zawiadomieniu właściwego organ o zakończeniu remontu, na które ten organ nie wniósł sprzeciwu, a w przypadku braku wymogu w tym zakresie, złożyć oświadczenia o dniu zakończenia remontu budynku lub jego części,
- 4) nie posiadać zaległości z tytułu należności pieniężnych przypadających Miastu Leszno lub jego jednostkom podległym na dzień złożenia deklaracji (informacji) podatkowej, w której podatnik wykazał przedmiot opodatkowania do zwolnienia, a w przypadku ich istnienia, uregulować te zaległości niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 10 dni od dnia złożenia tej deklaracji w organie podatkowym albo w przypadku, gdy zaległość nie przekracza najniższych kosztów doręczenia w obrocie krajowym przesyłki poleconej za potwierdzeniem odbioru przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe w terminie 3 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zaległości (dopuszcza się zawiadomienie drogą e-mailową lub telefoniczną).

Warunek uregulowania zaległości w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia podatnika przez organ podatkowy o wysokości zaległości będzie spełniony tylko w przypadku, gdy wcześniej zawiadomienie takie nie zostało przesłane podatnikowi pisemnie.

- 5) nie pozostawać w stanie likwidacji lub upadłości,
- 6) udostępnić części budynku przewidzianych do zwolnienia do przeprowadzenia oględzin przez pracowników organu podatkowego.

W paragrafie 7 zastrzeżono, że w przypadku przeniesienia własności nieruchomości lub jej części, objętej zwolnieniem, prawo do zwolnienia nie przechodzi na nabywcę nieruchomości lub jej części.

W paragrafie 8 określono, kiedy następuje utrata prawa do zwolnienia.

Utrata prawa do zwolnienia od podatku od nieruchomości następuje w przypadku, gdy okaże się, że::

- 1) wykonano remont budynku z pominięciem wymogów wynikających z właściwych przepisów powszechnie obowiązujących,
- 2) podatnik złożył nieprawdziwe oświadczenia, o których mowa w § 10 i 11,
- 3) podatnik wprowadził w błąd organ podatkowy lub właściwy organ co do spełnienia warunków uprawniających do uzyskania zwolnienia.

Utrata prawa do zwolnienia od podatku od nieruchomości następuje w przypadku, gdy przed upływem okresu zwolnienia dokonano zmian przeznaczenia części budynku objętej zwolnieniem, zmieniono przedmiot działalności gospodarczej na taki, który nie uprawnia do korzystania ze zwolnienia.

Utrata prawa do zwolnienia, w przypadkach, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 następuje od dnia, w którym podatnik nabył prawo do zwolnienia.

Paragrafy 9 i 10 dotyczy kwestii związanych z pomocą publiczną. Określają jakie dokumenty przedsiębiorca ubiegający się o pomoc de minimis winien przedłożyć organowi podatkowemu.

Proponowane przez Prezydenta Miasta Leszna zwolnienie ma stanowić jedną z zachęt adresowanych dla podatników podatku od nieruchomości od budynków, położonych w Lesznie na obszarze rewitalizacji, którzy zainteresowani są przeprowadzeniem remontu części budynku, w której powierzchnia użytkowa przeznaczona jest na działalność gospodarczą. Tym samym przyczyniając się do poprawy estetyki, atrakcyjności budynku oraz uaktywnienia gospodarczego tej części miasta.

Uchwała jest programem pomocowym (pomoc de minimis). Mając na uwadze art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 362 ze zmianami) projekt niniejszej uchwały zgłoszony został Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, celem ewentualnego przedstawienia w terminie 14 dni zastrzeżeń dotyczących przejrzystości zasad udzielania pomocy.

W przewidzianym terminie Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie zgłosił zastrzeżeń do uchwały.

opracował:

Wydział Podatków i Opłat