

Jak obliczyć powierzchnię użytkową budynku?

W przypadku budynków wysokość podatku ustala się w oparciu o wielkość ich powierzchni użytkowej. Jak prawidłowo obliczyć powierzchnię **użytkową budynku**?

Definicja powierzchni użytkowej budynku na cele obliczania podatku od nieruchomości została zawarta w art. 1a pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie z nią powierzchnię użytkową budynku lub jego części mierzy się po wewnętrznej długości ściany na wszystkich kondygnacjach. Oznacza to, że należy uwzględnić również piwnicę, strych użytkowy czy sutereny. Podatkiem od nieruchomości są objęte części wspólne budynków; nie są za to klatki schodowe i dźwigi.

Z punktu widzenia właścicieli bardzo dużych obiektów budowlanych istotne jest, że do powierzchni użytkowej budynku nie jest wliczana również szerokość ścian działowych. Co więcej, powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości od 1,4 do 2,2 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50 proc. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części jest mniejsza niż 1,4 m, to takiej powierzchni nie uwzględnia się przy wyliczaniu powierzchni użytkowej budynku.

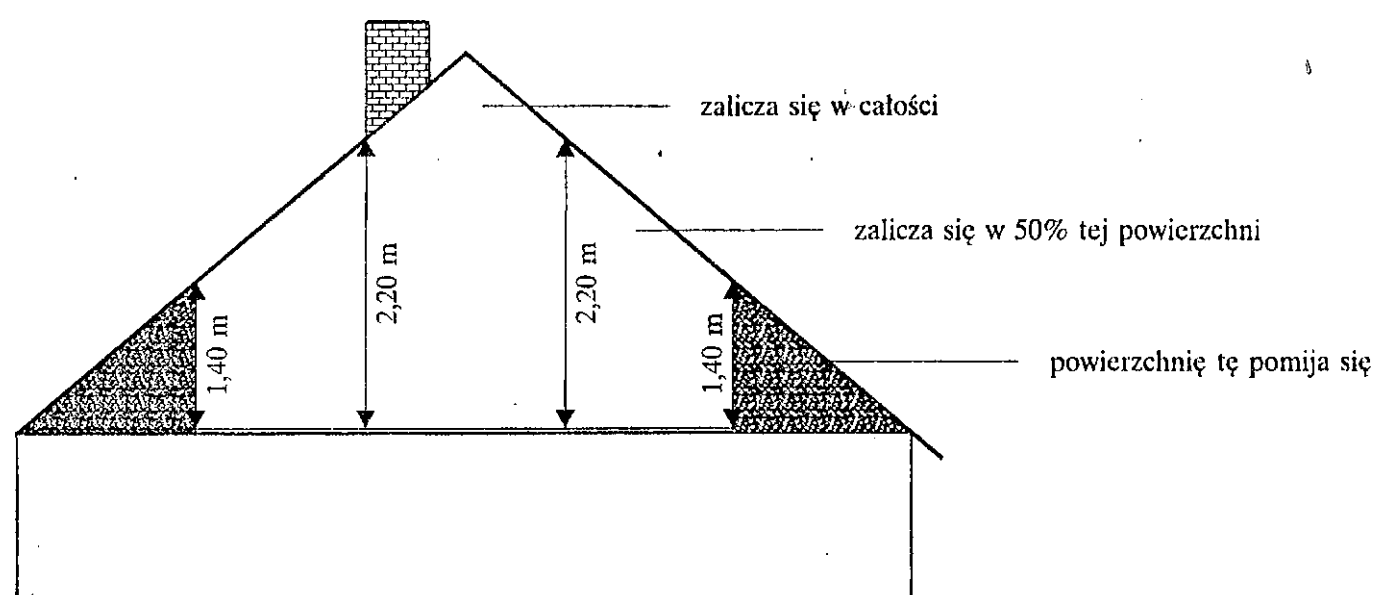
Podstawa prawna: *Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych*

Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2019.

Wyjaśnienia dodatkowe:

1. „Za powierzchnię użytkową budynku uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigów”. - art. 4 ust. 2 o podatkach i opłatach lokalnych.
2. Do gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej zalicza się: grunty pod budynkami produkcyjnymi, magazynowymi, socjalnymi, administracyjnymi, hotelowymi, budowlami i urządzeniami, ponadto grunty zajęte pod drogi wewnętrzne, place manewrowe i składowe oraz tereny, na których mają być realizowane zadania inwestycyjne.
3. „Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się”. - art. 4 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Przykład zaliczania powierzchni strychu do powierzchni użytkowej budynku:



4. „Za działalność rolniczą, w rozumieniu ustawy, uważa się produkcję roślinną i zwierzęcą, w tym również produkcję materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, produkcję warzywniczą, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadowniczą, hodowlę i produkcję materiału zarodowego zwierząt, ptactwa i owadów użytkowych, produkcję zwierzęcą typu przemysłowego, fermowego oraz hodowlę ryb”. - art. 3 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.