

Optymalizacja podatku od nieruchomości w galeriach handlowych

23 kwietnia 2015 r.

Opis koncepcji

Istota pomysłu

- Wyłączenie z opodatkowania podatkiem od nieruchomości części powierzchni galerii handlowych

Oszczędności możliwe do osiągnięcia

- oszczędności na bieżąco / na przyszłość – zmniejszenie obciążenia: max. 23,13 zł od 1 m² powierzchni wyłączonej z opodatkowania
- odzyskanie nadpłaty podatkowej za lata 2010 - 2015 (oszczędność roczna x 6)
- przykładowa oszczędność osiągnięta w 2015 r. – zmniejszenie deklarowanej powierzchni użytkowej dużej galerii handlowej o ok. **20.000 m²** co przełożyło się na oszczędności w podatku od nieruchomości w kwocie ok. **2,5 mln zł** za lata 2009-2014 oraz ok. **0,5 mln zł rocznie** w przyszłych latach

Czego dotyczy pomysł

- powierzchnie użytkowe galerii handlowych nieograniczone ścianami (np. korytarze, antresole, garaże)
- dokładna powierzchnia podlegająca wyłączeniu do ustalenia w toku przeglądu poprzedzającego projekt

Czego dotyczy pomysł

Korytarze



Optymalizacja podatku od nieruchomości w galeriach handlowych
PwC

Czego dotyczy pomysł

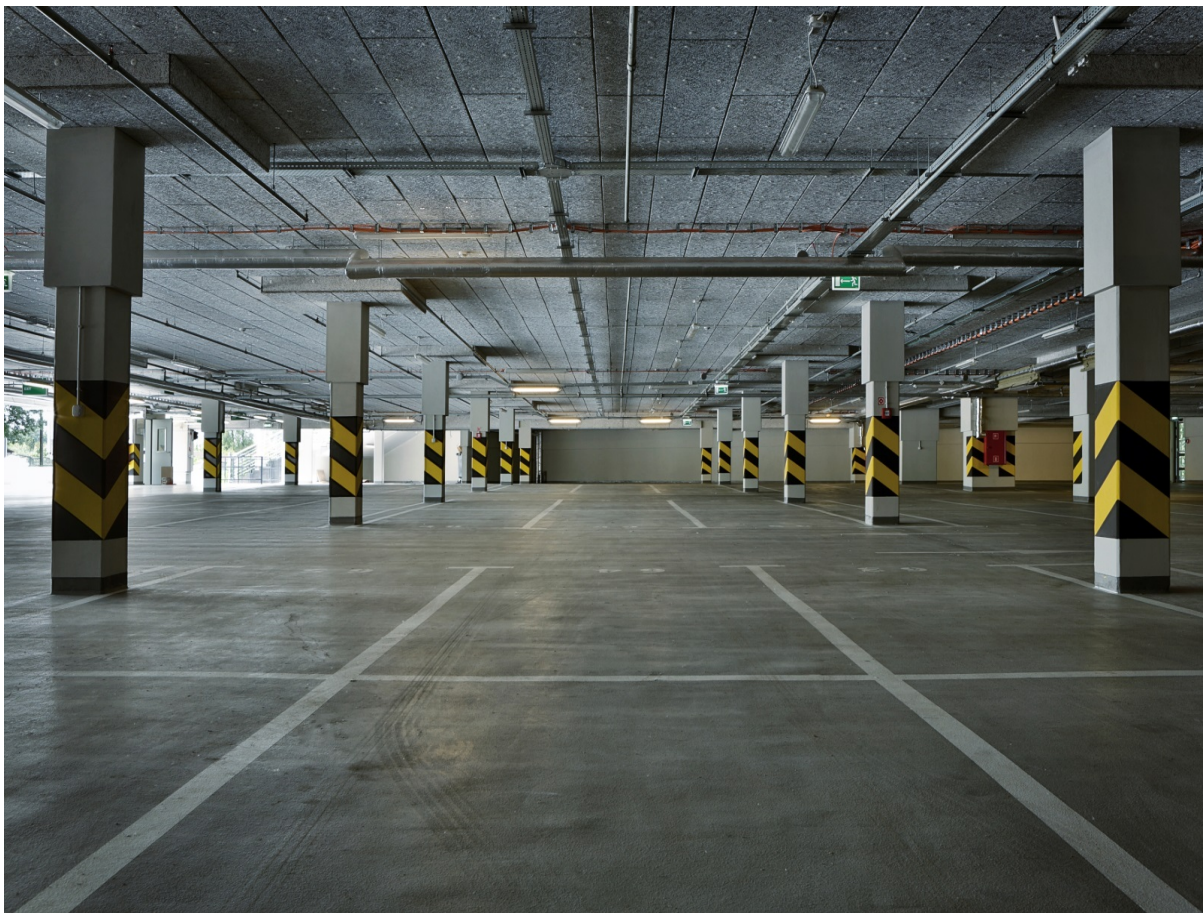
Antresole



Optymalizacja podatku od nieruchomości w galeriach handlowych
PwC

Czego dotyczy pomysł

Garaże



Podstawa prawna

- możliwości oszczędności wynikają m.in. z **weryfikacji powierzchni użytkowej** (z reguły deklarowanej na podstawie norm budowlanych) z perspektywy szczególnych norm ustawy podatkowej
- w świetle ustawy podatkowej, budynkiem jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, **wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych** oraz posiadający fundamenty i dach
- w świetle ustawy podatkowej, powierzchnię użytkową budynku lub jego części mierzy się **po wewnętrznej długości ścian** na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szypów dźwigowych
- najbardziej materialne oszczędności – będące pochodną porównania obu norm – wynikają niekoniecznie z błędnych (nie dokładnych) pomiarów, ale przede wszystkim z różnic, które pozwalają na **wyłączenie niektórych powierzchni z podstawy opodatkowania** w podatku od nieruchomości
- w niektórych przypadkach powierzchnia użytkowa zmierzona według norm podatkowych jest nawet o **kilkadziesiąt procent niższa** niż powierzchnia użytkowa ustalona za pomocą norm budowlanych

Przebieg projektu

Krok 1.

Weryfikacja pomiarów powierzchni użytkowej

- analiza danych źródłowych wykorzystywanych na potrzeby rozliczenia
- pomiar powierzchni użytkowej przez uprawniony podmiot
- przygotowanie dokumentacji (protokół pomiarów)
- ustalenie dokładnych kwot nadpłat podatkowych

Krok 2.

Przegląd podatkowy

- sprawdzenie za zasad opodatkowania budowli oraz gruntów
- identyfikacja dodatkowych możliwości oszczędności
- identyfikacja ewentualnych obszarów ryzyka podatkowego
- wyniki przeglądu podsumowane w raporcie

Krok 3

Odzyskanie nadpłaty podatku

- przygotowanie korekt deklaracji podatkowych
- przygotowanie wniosków o stwierdzenie nadpłaty
- złożenie kompletu dokumentów – wszczęcie postępowania nadpłatowego
- decyzja stwierdzająca nadpłatę podatku

Osiągnięcia zespołu RET



W toku postępowań przed organami podatkowymi udało nam się **obniżyć realne zobowiązania podatkowe z tytułu PoN klientów łącznie o kilkadziesiąt milionów PLN**

W związku ze złożonymi przez PwC wnioskami o stwierdzenie nadpłaty toczą się postępowania **nadpłatowe w ponad 70 gminach w całej Polsce**



Odzyskaniem nadpłaty dla naszych klientów zakończyło się ponad 300 postępowań

Posiadamy doświadczenie w realizacji projektów obejmujących masowe postępowania – m.in. projekty prowadzone dla sieci supermarketów oraz międzynarodowych koncernów paliwowych obejmujące korekty deklaracji za kilka lat podatkowych w **kilkuset gminach** oraz reprezentacja klientów w toku postępowań wszczętych w rezultacie złożenia korekt



Dziękuję za uwagę



Katarzyna Kopczewska

Dyrektor

tel. stac.: +48 22 523 4965

tel. kom.: +48 502 18 4965

fax: +48 22 508 4965

e-mail:

katarzyna.kopczewska@pl.pwc.com