

Jak płacić podatek przy współwłasności

W związku z licznymi pytaniami i wątpliwościami naszych Podatników dotyczącymi kwestii:

- opodatkowania nieruchomości stanowiących współwłasność;
- regulowania zobowiązań podatkowych na podstawie decyzji ustalających podatek dla współwłaścicieli, wyjaśniamy:



- że w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r., poz.849) wyrażona została zasada, że jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach.

- że w art.3 ust. 5 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2013r. poz.1381 ze zm.) wyrażona została zasada, że jeżeli grunty stanowią współwłasność lub znajdują się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowią odrębny przedmiot opodatkowania podatkiem rolnym , a obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach.

- że w art. 2 ust.4 ustawy z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. z 2013r. poz. 465 ze zm.) wyrażona została zasada, że jeżeli las jest współwłasnością lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi wówczas odrębny przedmiot opodatkowania podatkiem leśnym, a obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich **współwłaścicielach lub posiadaczach**.

Oznacza to, że nieruchomość, grunt rolny lub leśny będący współwłasnością kilku podmiotów stanowi przedmiot opodatkowania jako całość (bez podziału na poszczególne udziały) oraz że jest to przedmiot opodatkowania odrębny od innych będących wyłączną własnością współwłaścicieli. Wyklucza to zatem możliwość rozdzielenia zobowiązania podatkowego na poszczególnych współwłaścicieli. Jeżeli nieruchomość, grunt rolny lub leśny jest przedmiotem współwłasności, organ podatkowy ma obowiązek doręczyć identyczne decyzje wszystkim współwłaścicielom. Kwota wynikająca z decyzji jest łączną kwotą do zapłaty **przez wszystkich współwłaścicieli**.

Organ podatkowy nie jest upoważniony do dzielenia zobowiązania między współwłaścicieli. Doręczenie decyzji spowoduje, że powstanie zobowiązanie, a przez to współudziałowcy będą zobowiązani solidarnie do zapłacenia podatku.

W gestii współwłaścicieli (a nie organu podatkowego) jest określenie, na którym z nich lub w jakich proporcjach ciąży odpowiedzialność podatkowa. Współwłasność wymaga od współwłaścicieli współdziałania w ponoszeniu związanych z nią zobowiązań podatkowych.

W praktyce odbywa się to tak, że współwłaściciele (posiadacze) dzielą pomiędzy sobą kwotę wymierzonego podatku na podstawie przypadającego im udziału we współwłasności (współposiadaniu) i z reguły jeden z nich opłaca podatek od całej nieruchomości, gruntu lub lasu a pozostali zwracają mu przypadający na nich udział. Przy braku kontaktu ze współwłaścicielami, można wpłacić swój udział, licząc że pozostali współwłaściciele zrobią podobnie. Jednak w takim przypadku warto sprawdzić kontaktując się z organem podatkowym, czy wszyscy współudziałowcy wywiązali się z zapłaty podatku tj. czy całe zobowiązanie wygasło (podatek został opłacony w całości).

W sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli (dłużników zobowiązanych solidarnie) zapłaci całość zobowiązania, może on na gruncie prawa cywilnego dochodzić od pozostałych współwłaścicieli (współdłużników) zwrotu części tego świadczenia.