

Łódź, dnia 14 listopada 2022 roku

Pan
MATEUSZ KAMIŃSKI
Burmistrz Rzgowa

WK-602/43/2022

Na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1668), informuję Pana Burmistrza, że Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi przeprowadziła doraźną kontrolę gospodarki finansowej w Gminie Rzgów¹. Kontrolą objęto realizację zasady powszechności opodatkowania w podatku od nieruchomości od osób fizycznych w latach 2020-2021. Kontrolę przeprowadzono według programu i metodologii przyjętych w koordynowanej kontroli prowadzonej w 2022 roku przez regionalne izby obrachunkowe na podstawie decyzji Krajowej Rady Regionalnych Izb Obrachunkowych.

Stwierdzone w wyniku czynności kontrolnych nieprawidłowości i uchybienia wynikały z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa lub ich wadliwej interpretacji. Wykazane uchybienia i nieprawidłowości dotyczyły, w szczególności²:

I.

1. W dniu 1 lipca 2019 roku weszło w życie rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 maja 2019 roku w sprawie wzorów informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracji na podatek od nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1104). Wskazany akt prawny nakłada na podatników obowiązek złożenia wraz z deklaracją załącznika, w którym należy wskazać poszczególne przedmioty opodatkowania w podziale na grunty, budynki i budowle. Stwierdzono następujące nieprawidłowości w powyższym zakresie:
 - podatnik nr PB-18³ przedłożył informację w sprawie podatku od nieruchomości na rok 2020 na nieaktualnym formularzu stanowiącym załącznik do uchwały nr XVII/102/2015 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 23 grudnia 2015 roku w sprawie określenia wzorów formularzy informacji i deklaracji podatkowych;

¹ Czynności kontrolne zostały przeprowadzone w okresie 28 września – 17 października 2022 roku. Protokół został podpisany w dniu 10 listopada 2022 roku.

² Wystąpienie pokontrolne podlega udostępnieniu na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 902), z ograniczeniami wynikającymi z art. 5 tej ustawy.

³ Numeracja podatników – według przyjętej przez RIO identyfikacji próby objętej kontrolą.

- podatnik nr PB-30 nie przedłożył organowi podatkowemu załączników do informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych IN-1 z dnia 14 września 2021 roku, która wpłynęła do Urzędu Miejskiego w Rzgowie tego samego dnia;
- 2. Zgodnie z art. 272 pkt 1 lit. a i pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.), organ podatkowy jest obowiązany dokonywać czynności sprawdzających mających na celu sprawdzenie terminowości składania deklaracji oraz stwierdzenie formalnej poprawności tych deklaracji. Stwierdzono, iż na przedkładanych przez podatników podatku od nieruchomości informacjach nie znajdowały się stosowne adnotacje z podpisami osoby sprawdzającej, które potwierdzałyby dokonywanie czynności sprawdzenia pod względem formalno-prawnym.
- 3. Ujawniono, wymagające wyjaśnienia przez organ podatkowy, przypadki deklarowania powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (podatnicy o numerach PD-3, PD-7, PD-9, PD-10, PD-12, PD-13, PB-18, PB-26, PB-27, PB-28, PB-30) i budynków pozostałych (podatnicy o numerach PD-3, PD-4, PD-5, PD-7, PD-9, PD-10, PD-11, PB-27) mniejszej niż 65%⁴ powierzchni zabudowy wynikającej z ewidencji gruntów i budynków, co może mieć wpływ na rzetelność wykazywanych w sprawozdawczości skutków finansowych oraz na wysokość uzyskiwanych dochodów własnych Gminy z tytułu podatku od nieruchomości.
- 4. Stwierdzono, wymagające wyjaśnienia przez organ podatkowy, sytuacje w których deklarowana powierzchnia użytkowa budynków była większa niż powierzchnia zabudowy wynikająca z informacji o działce: podatnicy o numerach PD-1, PD-12, PD-13, PB-19, PB-23 - zadeklarowane powierzchnie budynków stanowią odpowiednio 149,07%, 182,93%, 153,61%, 105,50%, 129,46% powierzchni zabudowy wynikającej z informacji o działkach.
- 5. Stwierdzono, wymagające wyjaśnienia przez organ podatkowy, przypadki braku opodatkowania budowli. Powyższe dotyczyło podatników o numerach: PD-4, PD-5, PD-7, PD-9, PD-10, PD-11, PD-12, PD-13, PB-19.
- 6. Stwierdzono, wymagające wyjaśnienia przez organ podatkowy, rozbieżności między danymi zadeklarowanymi przez podatnika a danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków. Powyższe dotyczyło podatników nr nr: PD-4 (opodatkowana została powierzchnia budynku mieszkalnego, który - zgodnie z ewidencją, na ww. nieruchomości nie występuje. Ponadto doszło do zaniżenia powierzchni gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, która w tym stanie faktycznym powinna wynosić co najmniej tyle co powierzchnia zabudowy znajdujących się na tym gruncie budynków handlowo-usługowych), PB-19 (brak opodatkowania powierzchni pozostałego budynku niemieszkalnego).
- 7. Stwierdzono przypadki, w których organ podatkowy powinien ustalić powierzchnię gruntów (podatnicy PD-7, PD-11) lub budynków (podatnicy PD-3, PD-7, PD-11, PD-12) faktycznie zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej (albo związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej).

⁴ Procentowe wyliczenie wg założeń metodologicznych przyjętych na potrzeby kontroli danego zagadnienia.

8. Stwierdzono przypadki w których organ podatkowy powinien ustalić:
 - związek między prowadzoną działalnością gospodarczą a budynkami niemieszkalnymi (PD-3);
 - czy na terenie nieruchomości znajdują się budynki wykorzystywane do celów mieszkalnych (niezwiązanych z prowadzoną działalnością gospodarczą) (podatnik nr PD-7);
 - powierzchnię budynków związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej (podatnicy o numerach PD-1, PD-11, PD-12);
 - czy podatnik prowadzi działalność gospodarczą, co – w sytuacji pozytywnej weryfikacji - będzie miało wpływ na wysokość stosowanych stawek podatkowych (podatnik nr PB-19).
9. Stwierdzono także, wymagający wyjaśnienia przez organ podatkowy przypadek (podatnik nr PD-6), w którym deklarowana powierzchnia gruntu była mniejsza niż powierzchnia wynikająca z rejestru gruntów.
10. Decyzja wymiarowa powinna być doręczona wszystkim współwłaścicielom, ponieważ każdy ze współwłaścicieli jest podatnikiem, zatem każdy powinien otrzymać przedmiotową decyzję (dotyczy to również sytuacji gdy właścicielami nieruchomości jest małżeństwo). Powyższe potwierdza regulacja zawarta w art. 3 ust.4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 ze zm.), wskazująca na solidarną odpowiedzialność współwłaścicieli (posiadaczy) nieruchomości lub obiektów budowlanych. W rezultacie kontroli stwierdzono odrębną praktykę, co dotyczyło podatników o numerach: PD-3, PB-18, PB-20, PB-21, PB-22, PB-24, PB-28, PB-29.
11. Z art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wynika iż - jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach. Zatem, jeżeli podatnik jest właścicielem przedmiotów opodatkowania i jednocześnie współwłaścicielem innych przedmiotów opodatkowania w podatku od nieruchomości, to powinny być w stosunku do niego wydane dwie decyzje ustalające wysokość zobowiązania podatkowego (z uwagi na regułę wskazującą, że nieruchomość lub obiekt budowlany będące we współwłasności stanowią odrębny przedmiot opodatkowania). Stwierdzono niewydanie odrębnych decyzji w przypadku posiadania przez podatnika nieruchomości na zasadzie własności i współwłasności (podatnik nr PD-4).
12. Z art. 6 ust. 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz z art. 47 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa wynika, że decyzja ustalająca podatek od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych powinna być doręczona podatnikowi w terminie umożliwiającym zapłacenie I raty podatku w ustawowym terminie, tj. do dnia 15 marca, przy uwzględnieniu reguły wynikającej z ustawy Ordynacja podatkowa, iż - termin płatności podatku wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego. W jednostce nie dotrzymano takiego terminu, co dotyczyło podatników o numerach: PD-4, PD-7, PD-12, PD-14, PD-15, PB-17, PB-20, PB-22, PB-24.

13. We wszystkich objętych próbą kontroli przypadkach, wymiar podatku wynikający z wydanej decyzji wymiarowej księgowano na koncie podatnika pod datą wydania decyzji – z naruszeniem art. 21 § 1 pkt 2, art. 212 ustawy Ordynacja podatkowa w zw. z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 października 2010 roku w sprawie zasad rachunkowości i planów kont dla organów podatkowych jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r., nr 208, poz. 1375).
14. Stwierdzono brak prowadzenia przez organ podatkowy ewidencji podatkowej nieruchomości w systemie informatycznym, o której stanowi art. 7a ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zasady prowadzenia ww. ewidencji reguluje rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 22 kwietnia 2004 roku w sprawie ewidencji podatkowej nieruchomości (Dz. U. Nr 107, poz. 1138).

Odpowiedzialność za stwierdzone naruszenia i nieprawidłowości ponoszą pracownicy Urzędu Miejskiego w Rzgowie w zakresie wskazanym w protokole kontroli.

II.

Zawiadamiając o powyższych nieprawidłowościach proszę Pana Burmistrza o podjęcie działań mających na celu ich usunięcie oraz zapobieżenie ich występowaniu w przyszłości. W tym celu RIO w Łodzi kieruje następujące wnioski pokontrolne:

1. Zapewnić dokonywanie czynności sprawdzających w stosunku do składanych przez podatników podatku od nieruchomości deklaracji podatkowych, na podstawie art. 272 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa. W razie wątpliwości, co do poprawności złożonej deklaracji, stosownie do art. 274a § 2 ustawy, wzywać podatników do udzielenia, w wyznaczonym terminie, niezbędnych wyjaśnień lub uzupełnienia deklaracji, wskazując przyczyny podania w wątpliwość rzetelności danych w niej zawartych.
2. Podjąć czynności w celu wyjaśnienia prawidłowości opodatkowania podatników wskazanych w pierwszej części wystąpienia pokontrolnego. O podjętych czynnościach i ich rezultatach poinformować szczegółowo RIO w Łodzi.
3. W sytuacji, gdy nieruchomość lub obiekt budowlany są przedmiotem współwłasności (współposiadania) decyzje wymiarowe (ustalające wysokość zobowiązania podatkowego) w zakresie podatku od nieruchomości doręczać wszystkim współwłaścicielom (współposiadaczom).
4. W sytuacji, gdy podatnik jest właścicielem przedmiotów opodatkowania i jednocześnie współwłaścicielem przedmiotów opodatkowania wydawać w stosunku do niego dwie odrębne decyzje ustalające wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości, stosując się do reguły określonej w art. 3 ust.4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym to przepisem – jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach, z zastrzeżeniem ust. 4a–6.

5. Decyzję ustalającą wysokość podatku od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych doręczać podatnikowi w terminie zapewniającym zachowanie ustawowego terminu zapłaty I raty podatku (termin ustawowy zapłaty - do dnia 15 marca), mając na względzie art. 47 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym - termin płatności podatku wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.
6. Nie dokonywać przypisu podatku od nieruchomości w ewidencji księgowej przed doręczeniem podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.
7. Zapewnić prowadzenie ewidencji podatkowej nieruchomości w systemie informatycznym, o której stanowi art. 7a ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Podając powyższe do wiadomości, zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych, proszę Pana Burmistrza o przesłanie informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych lub przyczynach ich niewykonania w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, do wniosków zawartych w II części wystąpienia pokontrolnego przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby.

Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej w terminie 14 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego, za pośrednictwem Prezesa Izby.

Podstawą zgłoszenia zastrzeżeń może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Bieg terminu, o którym mowa wyżej, ulega zawieszeniu na czas rozpatrzenia zastrzeżenia w odniesieniu do wniosków pokontrolnych objętych zastrzeżeniem.

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie,
2. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Rzgowie,
3. aa.