

KW.1711.1.3.2019

**Protokół**

kontroli prawidłowości ustalania wymiaru podatku od nieruchomości, windykacji i egzekucji należności z tytułu podatku od nieruchomości w okresie od 1.01.2018r do 31.03.2019r w miejscowości Gościęcice.

Kontrolę przeprowadził podinspektor d/s kontroli – Jacek Wlazło w dniach od 02.05.2019r do 09.05.2019r oraz w dniach od 15.05.2019r do dnia 20.05.2019r na podstawie upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin nr 6/2019 z dnia 29.04.2019r.

W dniach 7-8.05.2019r. oraz w dniu 20.05.2019r przeprowadzono wizję lokalną nieruchomości wraz z naczelnikiem Wydziału Podatków i Opłat – E. Mróz.

Podstawę pobierania podatku od nieruchomości stanowi ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. z 2018r poz. 1445). Stosownie do art. 5 ustawy Rada w drodze uchwały określa wysokość stawek podatku od nieruchomości. Rada Miejska Strzelina podjęła uchwałę Nr III/17/18 z dnia 28 listopada 2018r w sprawie określenia wysokości stawek oraz zwolnień w podatku od nieruchomości obowiązującą od dnia 01.01.2019r.

Podatek od nieruchomości stanowi znaczące źródło dochodów własnych gminy. Na rok 2018 zaplanowano wielkość dochodów w wysokości 17.736.900zł z czego od osób prawnych na poziomie 14.216,73 tys. zł oraz od osób fizycznych w wysokości 3.520,17 tys. zł. Zrealizowane dochody podatku od nieruchomości wykazane w sprawozdaniu rocznym Rb-27S wyniosły:

- rozdział 75615 od osób prawnych 14.171.628,62zł
- rozdział 75616 od osób fizycznych 3.333 812,49zł.

Podatek od nieruchomości od osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej był płacony przez 257 podatników oraz przez 8.159 osób fizycznych. Wyciąg ze sprawozdania rocznego z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego Rb-27S przedstawia poniższe zestawienie:

Klasyfikacja budżetowa	Plan	Należności	Dochoły otrzymane	Należności pozostałe do zapłaty	w tym zaległości	Skutki udzielonych ulg	Umorzenia	Rozłożenia na raty i odroczenia
75615	14 216 730	15 233 517,13	14 171 628,62	1 076 006,77	979 519,77	1 647 076,00	99.315,60	96 487,00
75616	3 520 170	4 421 457,49	3 333 812,49	1 110 734,39	1.060.619,89	-	141.942,88	55 838,50
Razem	17 736 900	19 654 974,62	17 505 441,11	2 186 741,16	2 040 139,66	1 647 076	241 258,48	152 325,50

Należności od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2018r wyniosły 1.076.006,77zł co stanowiło 7,57% dochodów zaplanowanych na rok 2018, a od osób fizycznych 1.110.734,39zł co stanowiło 31,55% zaplanowanych dochodów. W porównaniu do roku poprzedniego nastąpił wzrost zaległości o kwotę 212.903,67zł. Łącznie zaległości posiada 33 podatników będących osobami prawnymi oraz 1.145 osób fizycznych.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2018r kwota zaległości dotyczących podatku od nieruchomości od:

- podatników będących osobami prawnymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej wynosiła 979.519,77zł;
- osób fizycznych wynosiła 1.060.619,89zł obejmowała podatników z terenu miasta oraz płatników z terenu wiejskiego.

Skutki udzielonych ulg i zwolnień w okresie do 31 grudnia 2018r wyniosły od osób prawnych kwotę 1.647.076 zł i dotyczyły 8 podatników na podstawie uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr XVII/139/08 z dnia 29 stycznia 2008 roku w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości (jednostki kultury, oświatowo-wychowawcze, pomocy społecznej oraz budynki i grunty zajęte pod cmentarze).

Na podstawie decyzji organu podatkowego umorzono zaległości podatku od nieruchomości na kwotę 99.315,60zł dla 10 podatników będących osobami prawnymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz 46 podatnikom – osobom fizycznym na kwotę 141.942,88zł.

Na dzień 31 grudnia 2018r odroczone termin płatności 2 podatnikom będących osobami prawnymi na kwotę 96.487zł oraz rozłożono na raty płatność podatku od nieruchomości dla 3 podatników będących osobami fizycznymi na łączną kwotę 55.838,50zł.

W roku 2018 do płatników zalegających z opłatami podatków skierowano 957 upomnień, a w związku z ich bezskutecznością w stosunku do 101 podatników wystawiono tytuł wykonawczy.

Pełnej kontroli poddano ustalenie wymiaru podatku, zgodności informacji podatkowych z danymi ewidencji gruntów, dokonania przypisu należności oraz terminowości wnoszenia opłat i naliczania odsetek podatników będących osobami fizycznymi posiadającymi nieruchomości położone w obrębie Gościęcice:

Nazwa ulicy	Ilość nieruchomości w posiadaniu /uż. w./ osób fizycznych	Ilość nieruchomości zabudowanych zgłoszonych w informacji podatkowej	Ilość nieruchomości niezabudowanych lub w trakcie budowy nie oddanych do użytkowania	Ilość nieruchomości niezgłoszonych w informacji a użytkowanych przez podatników
Gajowa	28	26	1	1
Leśna	4	4	-	-
Wichrowa	6	6	-	-
Źródlana	16	15	1	-
Gościęcice Dln.	42	42		3 bud. pozost.
Gościęcice Śr.	88	84	1	1 bud.mieszk. 4 bud. pozost.
Gościęcice Górne	31	29		2 bud. pozost.

W ramach przeprowadzonej wizji lokalnej kontrolowano nieruchomości zabudowane podlegające podatkowi od nieruchomości, jak również nieruchomości mieszkalne objęte nakazem łącznego zobowiązania pieniężnego w związku z posiadaniem użytków rolnych objętych podatkiem rolnym. Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 4b) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zwalnia się od podatku od nieruchomości **budynki gospodarcze oraz ich części położone na gruntach gospodarstw rolnych, służące wyłącznie działalności rolniczej**. Za gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1892 z późn. zm.), uważa się obszar gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza, o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy.

W wyniku kontroli stwierdzono, że podatnicy podatku od nieruchomości z tytułu posiadania budynków mieszkalnych nie wykazywali w informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 do opodatkowania budynków pozostałych (pomieszczenia gospodarcze, garaże itp.).

Kontrola nieruchomości zabudowanych stanowiących podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości wykazała następujące nieprawidłowości:

- 1/ Gościęcice ● - stwierdzono, że podatnik ● + współwłaściciele o numerze kartoteki 63/0245 użytkuje budynek mieszkalny i budynek pozostały na działce ●, natomiast podatek uiszcza wyłącznie za budynek mieszkalny (załącznik nr 1 – decyzja WPO ●). Podatnik nie złożył informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 o wykorzystywanej powierzchni pozostałych budynków celem ustalenia prawidłowej wysokości podatku.
- 2/ Gościęcice ● - w wyniku kontroli stwierdzono, że podatnik ● o numerze kartoteki 79/0415 na działce zamieszkałej nr ●●●● znajduje się budynek jednorodzinny oraz budynek pozostały. Podatek uiszcza wyłącznie za budynek mieszkalny (załącznik nr 2 – decyzja WPO ●). Podatnik nie złożył informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 o wykorzystywanej powierzchni pozostałego budynku celem ustalenia prawidłowej wysokości podatku.
- 3/ / Gościęcice ● - w wyniku kontroli stwierdzono, że podatnik ● o numerze kartoteki 63/0267 na działce zamieszkałej nr ●●●● użytkuje budynek jednorodzinny oraz budynek pozostały. Podatek uiszcza wyłącznie za budynek mieszkalny (załącznik nr 3 – decyzja WPO ●). Podatnik nie złożył informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 o wykorzystywanej powierzchni budynku celem ustalenia prawidłowej wysokości podatku.
- 4/ Gościęcice ● - w wyniku kontroli stwierdzono, że podatnik ● o numerze kartoteki 63/0399 na działce zamieszkałej nr 60 użytkuje budynek jednorodzinny oraz budynek pozostały. Podatek uiszcza wyłącznie za budynek mieszkalny (załącznik nr 4 – decyzja WPO ●). Podatnik nie złożył informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 o wykorzystywanej powierzchni budynku celem ustalenia prawidłowej wysokości podatku.
- 5/ Gościęcice ● - w wyniku kontroli stwierdzono, że podatnik ● o numerze kartoteki 63/0248 na działce zabudowanej nr ●●●● użytkuje 2 budynki pozostałe oraz na działce zabudowanej nr ●●●● położonej w Gościęcicach ● budynek mieszkalny o pow. 60 m<sup>2</sup> oraz budynek pozostały o pow. 27 m<sup>2</sup> (załącznik nr 5 – decyzja WPO ●). Podatnik uiszcza podatek za budynek mieszkalny o pow. 60 m<sup>2</sup> oraz za 2 budynki pozostałe o pow. 17 m<sup>2</sup> i o pow. 10 m<sup>2</sup>. Podatnik nie złożył informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 o wykorzystywanej powierzchni wszystkich pozostałych budynków celem ustalenia prawidłowej wysokości podatku.
- 6/ Gościęcice ● - w wyniku kontroli stwierdzono, że podatnik ● o numerze kartoteki 63/0431 na działce zabudowanej nr ●●●● użytkuje budynek mieszkalny. Podatnik do roku 2018 uiszczał podatek rolny za grunty. Podatnik nie złożył informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 o wykorzystywanej powierzchni budynku celem ustalenia prawidłowej wysokości podatku. Deklaracja wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od m-ca 07'2017 – liczba osób 2). W dniu 03.04.2019r organ wezwał stronę do wypełnienia i złożenia druków informacji w terminie 7 dni. Do dnia kontroli strona nie zastosowała się do wezwania. W roku 2019 organ otrzymał zawiadomienie Starosty Strzelińskiego o zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych na tereny mieszkaniowe.
- 7/ Gościęcice ● - podatnik ● o numerze kartoteki 63/0353 na działce zamieszkałej nr ●●●● użytkuje budynek mieszkalny o pow. 190,3 m<sup>2</sup> oraz budynek pozostały (garaż na 2 stanowiska). Ze złożonej informacji wynika, że użytkuje jedynie budynek mieszkalny, natomiast nie zgłoszono do opodatkowania budynku pozostałego. Podatnik uiszcza podatek od nieruchomości na podstawie decyzji w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości na rok 2019 (załącznik nr 6 – decyzja WPO ●).

8/ Gościęcice ● - podatnik ● o numerze kartoteki 63/0069 na działce zamieszkałej nr ● użytkuje budynek mieszkalny o pow. 100 m<sup>2</sup> oraz budynek pozostały. Ze złożonej informacji wynika, że użytkuje jedynie budynek mieszkalny, natomiast nie zgłoszono do opodatkowania budynku pozostałego. Podatnik uiszcza podatek od nieruchomości na podstawie decyzji w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości na rok 2019 (załącznik nr 7 – decyzja WPO ●).

9/ Nieruchomość bez numeru, na której użytkowany jest budynek mieszkalny na działce nr ● przez podatnika ● o numerze kartoteki 63/0081. Podatek uiszcza wyłącznie za grunty (załącznik nr 8 – decyzja WPO ●). Podatnik nie złożył informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 o wykorzystywanej powierzchni budynku celem ustalenia prawidłowej wysokości podatku.

10/ Gościęcice ● – nieruchomość zamieszkuje ●, który nie jest właścicielem nieruchomości i nie wnosi opłat podatku od nieruchomości. Budynek mieszkalny oraz budynek pozostały znajdują się na działce nr ●, której właścicielem w ewidencji gruntów jest podatnik ● o numerze kartoteki 63/0429. Na tej samej działce posadowiony jest budynek mieszkalny o numerze ●, który w ewidencji podatkowej ma powierzchnię użytkową 80 m<sup>2</sup> ( budynek niezamieszkały oraz w złym stanie technicznym). Na działce znajdują się budynki pozostałe. Podatnik uiszcza podatek od nieruchomości na podstawie decyzji w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości na rok 2019 (załącznik nr 9 – decyzja WPO ●). Na konie 63/0429 nie występują zaległości.

11/ Gościęcice ● - podatnik ● o numerze kartoteki 63/0343 na działce zamieszkałej nr ● użytkuje budynek mieszkalny o pow. 300 m<sup>2</sup> oraz budynek pozostały. Podatnik użytkuje budynek mieszkalny, natomiast nie zgłosił do opodatkowania budynku pozostałego. Podatnik uiszcza łączne zobowiązanie pieniężne na podstawie decyzji w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości na rok 2019 (załącznik nr 10 – decyzja WPO ● z tytułu prowadzonej działalności rolniczej.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej poszczególnych nieruchomości wg osób kontrolujących powierzchnia użytkowa niektórych budynków prawdopodobnie jest większa od zadeklarowanej. Wobec powyższego do podatników, którzy zadeklarowali powierzchnię niższą niż można szacować winny zostać skierowane wezwania o przedłożenie pomiarów, a konkretnie.

- podatnik ● nieruchomość na działce ● położona w Gościęcicach ● Zadeklarowana pow. 28 m<sup>2</sup> budynku pozostałego;
- podatnik ● nieruchomość na działce ● położona w Gościęcicach ●. Zadeklarowana pow. 111 m<sup>2</sup> budynku mieszkalnego (2 kondygnacje);
- podatnik ● nieruchomość na działce ● położona w Gościęcicach ● Zadeklarowana powierzchnia budynku pozostałego 105 m<sup>2</sup>. Podatnik uiszcza łączne zobowiązanie pieniężne z tytułu prowadzonej działalności rolniczej;
- podatnik ● nieruchomość na działce ● położona w Gościęcicach ●. Zadeklarowana powierzchnia budynku mieszkalnego 95,5 m<sup>2</sup>;
- podatnik ● nieruchomość na działce ● położona w Gościęcicach ●. Zadeklarowana powierzchnia budynku pozostałego 68 m<sup>2</sup>. Podatnik uiszcza łączne zobowiązanie pieniężne z tytułu prowadzonej działalności rolniczej;
- podatnik ● nieruchomość na działce ● i ● położona w Gościęcicach ● Zadeklarowana powierzchnia budynku mieszkalnego 115 m<sup>2</sup>;
- podatnik ● nieruchomość na działce ● położona w Gościęcicach ● Zadeklarowana powierzchnia budynku pozostałego 48 m<sup>2</sup>. Podatnik uiszcza łączne zobowiązanie pieniężne z tytułu prowadzonej działalności rolniczej;
- podatnik ● nieruchomość na działce ● położona w Gościęcicach ●. Zadeklarowana powierzchnia budynku pozostałego służącego na działalność gospodarczą 64,5 m<sup>2</sup>. Do budynku

dobudowano powierzchnię;

- podatnik [REDACTED] i [REDACTED] nieruchomość na działce [REDACTED] położona w Gościęcicach [REDACTED]. Zadeklarowana powierzchnia budynku pozostałego 55 m<sup>2</sup>;
- podatnik [REDACTED] nieruchomość na działce [REDACTED] położona w Gościęcicach [REDACTED]. Zadeklarowana powierzchnia budynku pozostałego 20 m<sup>2</sup>.

Szczegółowej kontroli poddano działania organu podatkowego w zakresie egzekucji należności z tytułu podatku od nieruchomości od użytkowanych nieruchomości na terenie m. Gościęcice zalegających z opłatami na dzień 31 grudnia 2018r.

Kwota zaległości podatku od nieruchomości podatników z terenu m. Gościęcice na 31 grudnia 2018r wynosi 756,40 i dotyczy 4 podatników. Zaległości dotyczą 3 i 4 raty za rok 2018 w wypadku 3 podatników, natomiast podatnicy [REDACTED] o n-rze konta 6300000004 posiadają zaległość w kwocie 448,80zł, która dotyczy lat 2014-2017.

Kwota zaległości podatku od nieruchomości oraz podatku od nieruchomości wraz z podatkiem rolnym jako łączne zobowiązanie podatkowe podatników z terenu m. Gościęcice na 31 grudnia 2018r wynosi 18.733,42 i dotyczy 35 podatników.

Zaległości podatników opłacających łączne zobowiązanie podatkowe dotyczą okresu od roku 2013 do 2018r. Zaległości w wysokości powyżej 200 zł na dzień 31.12.2018 posiadają następujący podatnicy:

- [REDACTED] nr konta 6300001419 zaległość 966,60 raty 3 i 4 za rok 2017 oraz raty 1-4 za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6300000132 zaległość 479,40zł raty 3 i 4 za rok 2017 oraz raty 1-4 za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6398000171 zaległość 290,00zł raty 3 i 4 za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6300000017 zaległość 768,80zł dotyczy 2-4 raty za rok 2016, 4 raty za rok 2017 i 4 raty za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6300001471 zaległość 626,00zł dotyczy 3 i 4 raty za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6300000138 zaległość 493,00zł dotyczy 3 i 4 raty za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6300001512 zaległość 1.467,00zł dotyczy 2, 3 i 4 raty za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6300000136 zaległość 594,00zł dotyczy 3 i 4 raty za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6300001538 zaległość 7.609,00zł za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6300001551 zaległość 3.073,87 dotyczy 3 i 4 raty za rok 2017 oraz raty 1-4 za rok 2018;
- [REDACTED] nr konta 6300000116 zaległość 919,00 dotyczy 3 i 4 raty za rok 2017 oraz raty 1-4 za rok 2018;
- S.K. nr konta 6300000020 zaległość 258,00 dotyczy 3 i 4 raty za rok 2018.


Zadłużenie pozostałych dłużników posiadających zaległości poniżej 200,- dotyczy 23 podatników i łącznie wynosi 1.428,75zł.


W wyniku kontroli regulowania należności z tytułu podatku od nieruchomości czy łącznego zobowiązania podatkowego należy stwierdzić, że niektórzy podatnicy w ogóle nie regulują zaległości, jak również nie opłacają rat bieżących co powoduje spiralę zadłużenia. Aby skutecznie wyegzekwować należności winno się pilnie wystawić upomnienia i tytuły egzekucyjne, szczególnie wobec następujących dłużników:

- [REDACTED] nr konta 6300000017
- [REDACTED] nr konta 6300001551 oraz nr konta 6300000116
- [REDACTED] nr konta 6300001419

Podatnik [REDACTED] nr konta 6300000132 do dnia kontroli uiszczył zaległość z tytułu 3 i 4 raty za rok 2017 oraz częściową wpłatę z tytułu 1 raty za rok 2018 w łącznej kwocie 167,80zł, odsetki od zaległości w kwocie 9,00 zł oraz koszty upomnienia 23,20zł.

Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

  
.....  
(podpis kontrolującego)

  
.....  
(podpis Naczelnika Wydziału)