

Bój o altany wciąż trwa

Toruński przypadek ogrodów działkowych, które dostały pisma od windykatorów z wydziału podatków urzędu miasta w sprawie przeprowadzenia kontroli altan poruszył lawinę, która zaczyna nabierać tempa także w innych regionach kraju.

Definicja, jaką posłużył się Naczelny Sąd Administracyjny, który stwierdził, że „przez altanę należy rozumieć budowlę o lekkiej konstrukcji, przeznaczoną do wypoczynku oraz ochrony przed deszczem lub słońcem”, stworzyła niewątpliwie doskonałą okazję do wyciągnięcia z kieszeni działkowców opłat za altany.

Trudno się więc dziwić, że coraz więcej miast interesuje się tym tematem. Pisma z urzędu miasta podobne do tych toruńskich, trafiły też do działkowców z Książa Wielkopolskiego. Zastępca burmistrza gminy Książ Wielkopolski, Bogumiła Walczak potwierdza, że działkowcy otrzymali takie pisma, ale ich celem jest zapoznanie się ze skalą zjawiska i dopiero po wstępnych oględzinach zostaną uruchomione dalsze procedury. To zaś niepokoi działkowców – zresztą nie bezpodstawnie. Chociaż w otrzymywanych pismach użytkownicy działek informowani są, że opłaty będą naliczane tylko za altany przekraczające ustawowe dopuszczalne normy 35 m kw., to jednak z przedstawianych sformułowań można wyprowadzić wniosek, że dla urzędów nie sama powierzchnia altan ma znaczenie, ale ażurowa konstrukcja, jaką sugerował w swoim orzeczeniu NSA, określając, czym jest altana.

W praktyce oznacza to, że ponad 90 proc. właścicieli altan stoi przed realnym zagrożeniem, że zostaną w niedługim czasie obarczeni nowymi opłatami.

„Trudno nie oprzeć się wrażeniu, że w ten sposób władze Torunia i innych miast postanowiły wykorzystać wyrok NSA oraz brak definicji altany w prawie budowlanym, aby zasilić budżet miejski poprzez opodatkowanie działkowców” – pisze w swojej analizie prawnej Krajowa Rada Polskiego Związku Działkowców.

Działania, które jak się okazuje, podejmowane są już nie tylko w jednym mieście, ale także w kolejnych sugerują, że urzędnicy nie chcą zostawić działkowców w spokoju i próbują wykorzystać zaistniałą lukę prawną.

Zawieszeni w próżni

Tę sytuację mógłby naprawić Sejm. Już ponad miesiąc temu działkowcy złożyli projekt obywatelski, który ma znówelizować prawo budowlane i wprowadzić precyzyjną definicję altany, która ukróci tego rodzaju działania, które budzą wątpliwości co do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.



Niestety, choć projekt został skierowany do pierwszego czytania, wciąż nie został wskazany termin. Jak wynika z prawa, marszałek Sejmu może przetrzymać projekt obywatelski nawet do początku roku 2015. Takie zwlekanie jest zaś dobrym sygnałem dla urzędników podatkowych i windykatorów, którzy nie zwlekają i czym prędzej zabierają się za przegląd altan, ich wymiarów i analizę konstrukcji. Każdego dnia dziesiątki działkowców z całej Polski interweniują, śląc do marszałka Sejmu listy i apele

o przyspieszenie prac nad ustawą, która ukróci tego typu działania. Niestety, wciąż bezskutecznie.

Działkowcy siedzą więc na tykającej bombie. W każdej chwili mogą dostać pisma z żądaniem zapłacenia zaległego podatku nawet za pięć lat do tyłu. Chociaż działania podejmowane przez urzędników kontroli podatkowej wydają się nieuzasadnione, powstrzymanie ich może być trudne. Nie chodzi bowiem o kilka złotych. W skali całego kraju w grę wchodzi już tysiące, jeśli nie miliony złotych. Trudno bowiem oczekiwać, że

w ogrodach działkowych stoją wiaty z ażurowymi ściankami.

To nie strach o samowole budowlane, ale sposób działania urzędów zmierza w stronę kwestionowania legalności altan o powierzchni nie przekraczającej 35 m kw.

Prawo podatkowe swoje, a urzędnicy swoje

Kwestię opodatkowania altan w ROD reguluje art. 7 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Przepis ten zwal-

nia od podatku od nieruchomości położone na terenie rodzinnego ogrodu działkowego budynki nieprzekraczające norm powierzchni ustalonych w przepisach prawa budowlanego dla altan, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Przedmiotem zwolnienia nie jest zatem wyłącznie „altana”, ale „budynek”, czyli zgodnie z ustawą „obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach”.

Wbrew temu, co wydaje się windykatorom podatkowym i niektórym urzędnikom, altana w ROD nie musi mieć lekkiej i ażurowej konstrukcji, aby była zwolniona z podatku od nieruchomości. Obiekt wybudowany na działce w ROD podlega opodatkowaniu wyłącznie wtedy, jeżeli służy prowadzonej działalności gospodarczej lub narusza prawo budowlane w zakresie powierzchni zabudowy, czyli przekracza 35 m kw. Kwestia konstrukcji altany w ROD jest więc bezprzedmiotowa w kontekście podatku od nieruchomości. Czy jednak zechcą respektować to windykatorzy podatkowi, którzy pukają do bram ogrodów?