

Na podstawie art. 291c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 111 z późn. zm.) „do kontroli działalności gospodarczej podatnika będącego przedsiębiorcą stosuje się przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców” (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1480 z późn. zm.).

I. ANALIZA PRAWDOPODOBIENSTWA NARUSZENIA PRAWA W OBSZARZE PODATKÓW I OPŁAT LOKALNYCH

Stosownie do treści art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców „kontrolę przeprowadza się zgodnie z okresowym planem kontroli po uprzednim dokonaniu okresowej analizy prawdopodobieństwa naruszenia prawa w ramach wykonywania działalności gospodarczej (kontrola planowa). Analiza obejmuje identyfikację obszarów podmiotowych i przedmiotowych, w których ryzyko naruszenia przepisów jest największe. W oparciu o wyniki analizy określa się zasady umożliwiające przypisanie przedsiębiorców do jednej z następującej kategorii ryzyka: niskie, średnie, wysokie. Sposób przeprowadzenia analizy określa organ kontroli lub organ nadrzędny.”

Sposób identyfikacji obszarów nieprawidłowości w opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przedsiębiorców opiera się przede wszystkim na podstawie analizy następujących danych dostępnych:

- w bazie ewidencji podatkowej,
- w ewidencji gruntów i budynków (wypisy i mapy),
- z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
- z Krajowego Rejestru Sądowego,
- z bazy ksiąg wieczystych,
- z innych ogólnodostępnych rejestrów,
- na stronach internetowych, portalach społecznościowych,
- ze zdjęć satelitarnych,
- z wywiadu terenowego.

W związku z tym:

- a) identyfikuje się obszar podmiotowy, w którym istnieje ryzyko naruszenia przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 707 z późn. zm.) jako przedsiębiorców będących podatnikami podatku od nieruchomości;
- b) identyfikuje się obszary przedmiotowe, w których następuje ryzyko naruszenia przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych:
 - zaniżanie bądź niewykazywanie poszczególnych podstaw opodatkowania w składanych deklaracjach i informacjach,
 - niezgłoszenie do opodatkowania budowli związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - nieuprawnione korzystanie ze zwolnień od podatków,
 - niewłaściwe stosowanie stawek podatków i opłat lokalnych.

II. INFORMACJA O ZASADACH UMOŻLIWIAJĄCYCH PRZYPISANIE PRZEDSIĘBIORCÓW DO WŁAŚCIWEJ DLA NICH KATEGORII RYZYKA

Na podstawie art. 47 ust. 1a ustawy Prawo przedsiębiorców „organ kontroli zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ten organ informację o zasadach umożliwiających przypisanie przedsiębiorców do właściwej dla nich kategorii ryzyka, na podstawie dotychczasowej okresowej analizy, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia przyjęcia kolejnej okresowej analizy, zastępującej dotychczasową okresową analizę, z wyjątkiem informacji niejawnych oraz innych informacji stanowiących tajemnicę prawnie chronioną. Zakres udostępnianych informacji podlega ograniczeniu również ze względu na prywatność osoby fizycznej oraz tajemnicę przedsiębiorcy”.

Mając na uwadze powyższe oraz określone przez organ kontrolujący obszary przedmiotowe i podmiotowe wyznacza się następujące kategorie ryzyka:

- 1) kategoria niska – dla przedsiębiorców:
 - składających w ustawowych terminach deklaracje na podatek od nieruchomości oraz informacje o nieruchomościach i obiektach budowlanych,
 - nieposiadających zaległości w płatnościach w podatku od nieruchomości,
 - informujących organ podatkowy o wszelkich zmianach mających wpływ na ustalenie wysokości podatku od nieruchomości w terminach przewidzianych przepisami prawa,
 - aktualizujących dane bez wezwania organu podatkowego;
- 2) kategoria średnia – dla przedsiębiorców:
 - mających sporadyczne opóźnienia w składaniu deklaracji na podatek od nieruchomości oraz informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych,
 - u których w analizowanych deklaracjach odnotowano sporadyczne błędy o charakterze formalnym,
 - odpowiadających na wezwania organu podatkowego bez zbędnej zwłoki,
 - posiadający drobne opóźnienia w płatnościach w podatku od nieruchomości,
 - u których stwierdzone nieprawidłowości były usuwane po wezwaniu organu podatkowego i nie miały charakteru powtarzalnego ani umyślnego;
- 3) kategoria wysoka – dla przedsiębiorców:
 - nieterminowo składających deklaracje na podatek od nieruchomości oraz informacje o nieruchomościach i obiektach budowlanych lub uporczywie uchylających się od ich składania,
 - u których stwierdzono powtarzające się błędy formalne i merytoryczne wpływające na wysokość zobowiązania podatkowego,
 - nieinformujących organu podatkowego o zmianach mających wpływ na powstanie obowiązku podatkowego lub wysokość zobowiązania podatkowego,
 - posiadających zaległości w płatnościach w podatku od nieruchomości, w tym zaległości długotrwale lub znacznej wysokości,
 - niewspółpracujących z organem podatkowym, w szczególności nieodpowiadających na wezwania lub utrudniających czynności sprawdzające lub kontrolne.