

Kto płaci podatek rolny?

Podstawowym świadczeniem obciążającym rolnika-dzierżawcę jest czynsz dzierżawny, płatny w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju (np. ułamkowej części pożytków rolnych). Z dzierżawą mogą wiązać się jednak również inne zobowiązania.

Umowa dzierżawy stanowi obecnie jeden z podstawowych sposobów nabycia tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości rolnej. Jest ona atrakcyjna dla rolników nie posiadających własnej ziemi lub posiadających jej mało bądź takich, którzy dążą do zwiększenia swojego areалу bez konieczności lub możliwości kupna dodatkowego gruntu. Oczywiście podstawowym świadczeniem obciążającym rolnika-dzierżawcę jest czynsz dzierżawny, płatny w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju (np. ułamkowej części pożytków rolnych). Z dzierżawą mogą wiązać się jednak dla rolnika również inne świadczenia.

Dodatkowe obowiązki wynikające z umowy

Strony umowy dzierżawy mogą w jej treści określić inne niż czynsz świadczenia obciążające dzierżawcę. Kodeks cywilny stanowi, że może to być obowiązek uiszczania podatków lub innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, a ponadto obowiązek ponoszenia kosztów jego ubezpieczenia.

Chodzi przede wszystkim o zapłatę podatku rolnego. Jako inne ciężary związane z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy można wymienić chociażby opłatę adiacencką na pokrycie kosztów budowy infrastruktury technicznej, która obciąża właściciela nieruchomości. Dzierżawca może na siebie przyjąć obowiązek zapłaty ubezpieczenia dobrowolnego lub obowiązkowego.

Umowne obciążenie dzierżawcy dodatkowymi, obok czynszu, świadczeniami pieniężnymi oznacza, że właściciel może skutecznie domagać się zapłaty takich świadczeń przed sądem. W razie niezapłacenia ciążącego na dzierżawcy świadczenia dodatkowego wydzierżawiający może wytoczyć przeciwko niemu stosowne powództwo o zapłatę. Po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia sądowego sprawa taka, w przypadku braku zapłaty, może trafić na drogę postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika.

Przyjęcie na siebie przez dzierżawcę dodatkowych obowiązków we wskazanym powyżej zakresie skutkuje również tym, że ustawowe prawo zastawu przysługujące wydzierżawiającemu na ruchomościach dzierżawcy wniesionych do przedmiotu dzierżawy (np. rzeczach służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego) zabezpiecza również (obok roszczeń czynszowych) roszczenie wydzierżawiającego względem dzierżawcy o zwrot sum, które z powyższych tytułów wydzierżawiający zapłacił.

Odpowiedzialność za zapłatę podatku rolnego

Umowny rozkład ciężarów podatkowych nie wpływa na zakres i odpowiedzialność za zapłatę podatku rolnego wobec odpowiednich organów władzy publicznej. Zgodnie z ordynacją podatkową dzierżawca lub użytkownik nieruchomości (także rolnej) ponosi odpowiedzialność osobistą i solidarną z właścicielem, samoistnym użytkownikiem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, z tytułu zaległości w podatkach wynikających z opodatkowania nieruchomości, powstałych w okresie trwania dzierżawy lub użytkowania. Powyższa odpowiedzialność za zaległości podatkowe powstałe w okresie trwania dzierżawy lub użytkowania jest jednak ograniczona tylko do przypadków, gdy pomiędzy dzierżawcą a podatnikiem będącym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub posiadaczem samoistnym nieruchomości istnieją powiązania o charakterze rodzinnym, kapitałowym lub majątkowym, albo wynikające ze stosunku pracy. Jeżeli takich powiązań nie ma, dzierżawca gospodarstwa rolnego nie jest co do zasady odpowiedzialny za zapłatę podatku rolnego.

Odpowiedzialność solidarna oznacza, że dzierżawca odpowiada obok, a nie zamiast właściciela. Jeżeli strony w umowie uzgodniły, że to właściciel będzie odpowiedzialny za zapłatę podatku rolnego, a to jednak dzierżawca go zapłaci, przysługuje mu wobec właściciela roszczenie regresowe, którego trzeba dochodzić na drodze cywilnej (powództwo o zwrot tak opłaconego podatku). Należy jednak pamiętać, że co do zasady zobowiązany do zapłaty podatku jest właściciel nieruchomości. Dzierżawca ma obowiązek świadczyć tylko w oparciu o wydaną przeciwko niemu ostateczną decyzję administracyjną o odpowiedzialności za zobowiązania podatkowe właściciela.

Ta zasada nie znajduje zastosowania w sytuacji, gdy wydzierżawiającym jest Skarb Państwa, Agencja Nieruchomości Rolnych albo jednostka samorządu terytorialnego. W takim wypadku to dzierżawca co do zasady odpowiada za zapłatę podatku rolnego. Podobna sytuacja ma miejsce, jeżeli grunty gospodarstwa rolnego zostały w całości lub w części wydzierżawione na podstawie umowy zawartej stosownie do przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników lub przepisów dotyczących uzyskiwania rent strukturalnych. Wtedy również podatnikiem jest dzierżawca.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy