

KONTROLA PRAWIDŁOWOŚCI ROZLICZEŃ PODATKOWYCH PRZEZ GMINY

**ŁUKASZ ROGOWSKI
DORADCA PODATKOWY**



PUNKT WYJŚCIA: RYZYKO NIEPRAWIDŁOWOŚCI

Podatek od nieruchomości jest podatkiem wysokiego ryzyka weryfikacyjnego.

- różnice między stawkami
- brak powierzchni użytkowej w EGiB
- trudności w opodatkowaniu budowli
- wartość budowli i urządzeń budowlanych
- niska świadomość obowiązków podatkowych

RYZYKO

tryb

dowód

decyzja

*Zaczynamy od pytania:
gdzie może być błąd?*

Zobacz:

III FSK 205/25 – informacja podatnika jest punktem odniesienia do ustaleń organu.

PIERWSZA DECYZJA ORGANU: POZIOM WERYFIKACJI

Nie każda sprawa wymaga tej samej intensywności.

**WERYFIKACJA
MERYTORYCZNA ZAAWANSOWANA**

czy trzeba głęboko
odtworzyć stan faktyczny

**WERYFIKACJA
MERYTORYCZNA WSTĘPNA**

czy w rozliczeniu widać
ryzyko błędu

**WERYFIKACJA
FORMALNA**

czy zgłoszenie da się
zaewidencjonować

**Im wyższa stawka
sprawy,
tym mniej wystarcza
sama deklaracja.**

Zobacz:

III FSK 205/25 – tryb nadzwyczajny nie powinien zastępować zwykłej weryfikacji wymiarowej.

DRUGA DECYZJA ORGANU: TRYB DZIAŁANIA

Ryzyko trzeba osadzić w trybie. Tryb decyduje o narzędziach.

czynności sprawdzające	postępowanie podatkowe	kontrola podatkowa
rozbieżność korekta dokument podstawowy	pełne ustalenia ogłędziny biegły	duży podatnik wiele obiektów wiele lat

Jeżeli sprawa wymaga dowodów, powinna wejść w tryb, który daje organowi realne narzędzia dowodowe.

Zobacz:

III FSK 761/24 – organ prowadzi dowody w zakresie potrzebnym do rozstrzygnięcia; III FSK 205/25 – ostrożność przy wznowieniu.

TRZECIA DECYZJA: NARZĘDZIE DOWODOWE

Narzędzie dobieramy do tego, co organ chce ustalić.

**pytanie
podatkowe**

dowód

ustalenie

decyzja

wezwanie

EŚT / karty

projekt

ogłędziny

biegły

świadkowie

Podatnik może składać wyjaśnienia i dokumenty, ale nie zastępuje organu w ocenie, jaki materiał jest potrzebny do wyjaśnienia sprawy.

Zobacz:

II FSK 1695/16 — ocena niezbędności dowodu pozostaje w gestii organu; podatnik nie decyduje, które dokumenty są istotne.

DOKUMENTY, KTÓRE OTWIERAJĄ OBRAZ SPRAWY

Przy złożonych nieruchomościach organ często musi zobaczyć dwa porządki naraz: księgowy i techniczny.

DOKUMENTACJA KSIĘGOWA

- ewidencja środków trwałych
- karty środków trwałych
- wartość, modernizacje, likwidacje
- koszty i potencjalne wykorzystanie

DOKUMENTACJA BUDOWLANA / TECHNICZNA

- projekt, rzuty, przekroje
- opis techniczny i schematy instalacji
- dokumentacja powykonawcza
- pozwolenia, decyzje, protokoły

Księgi pokazują, jak podatnik ułożył majątek. Dokumentacja techniczna pokazuje, czym obiekt jest w rzeczywistości.

Zobacz:

III FSK 13/25 i III FSK 261/25 – związek z działalnością; III FSK 165/24 – EGIB nie zawsze zamyka problem powierzchni.

BIEGŁY: GRANICA WIEDZY ORGANU

Organ nie powinien udawać inżyniera. Biegły nie powinien zastępować organu.

BIEGŁY	TEZA DOWODOWA	ORGAN
cechy techniczne parametry funkcja wartość	konkretne pytanie o fakt techniczny, nie o prawo	ocena dowodów kwalifikacja prawna uzasadnienie decyzji

Podstawa: organ musi rozumieć opinię w znaczeniu technicznym żeby dokonać odpowiedniej oceny prawnej.

Zobacz:

III FSK 473/23 – wiadomości specjalne; III FSK 807/23 – kwalifikacja prawna; III FSK 662/24 – ocena opinii.

DO PANELU: PIĘĆ PYTAŃ PRAKTYCZNYCH

1. Gdzie kończą się czynności sprawdzające, a zaczyna postępowanie podatkowe?
2. Jak wcześnie gmina powinna wykorzystać dane, którymi już dysponuje?
3. Jak szeroko można żądać dokumentacji księgowej i technicznej?
4. Kiedy organ powinien powołać biegłego?
5. Jak pisać uzasadnienie, żeby pokazać drogę od dowodu do wymiaru podatku?

ryzyko → tryb → dowód → uzasadnienie

Zobacz:

Wyroki pozostają tłem. Oś dyskusji: skuteczna i proporcjonalna weryfikacja rozliczeń.