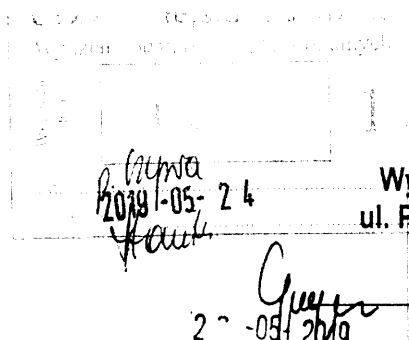
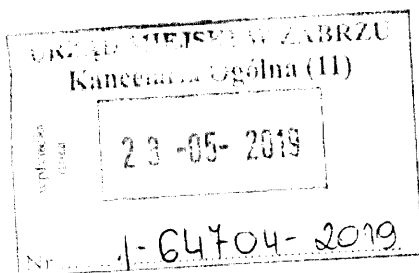




Częstochowa, dnia 21 maja 2019 r.

Prezydent Miasta Zabrze
Urząd Miasta Zabrze
Wydział Podatków i Opłat Lokalnych
ul. Powstańców Śląskich 5-7, pok. 117
41 - 800 Zabrze

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

Działając imieniem mojego Mocodawcy, na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa szczególnego, w załączeniu, na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 800), niniejszym wnoszę o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości.

Uzasadnienie

Mój Mocodawca jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w Zabrzu przy ul. , która służy prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie wynajmu powierzchni magazynowej i magazynowaniu towarów. W związku z powyższym płaci od budynków podatek od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Powierzchnia użytkowa budynków, wykazanych w deklaracji za rok 2018 i 2019, związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, wynosi 11. 112, 94 m².

Według stanu na dzień złożenia niniejszego wniosku mój Mocodawca podnosi, iż część w/w powierzchni użytkowej, a to obszar 2. 855, 79 m², jest wyłączona spod prowadzenia działalności gospodarczej ze względów natury prawnej.

Stan faktyczny

Przedstawiając chronologicznie bieg zdarzeń, Mój Mocodawca podaje, że na podstawie zawartej w dniu 26 lipca 2013 r. umowy najmu spółka w Zabrzu posiadała wyłączne prawo do korzystania z pomieszczeń na użytek prowadzonej działalności gospodarczej. W związku z brakiem płatności za usługę najmu Mój Mocodawca rozwiązał z w/w spółką umowę najmu w trybie natychmiastowym i wezwał do opuszczenia pomieszczeń w okresie 3 dni kalendarzowych od dnia rozwiązania umowy. Nadto wezwała do zabrania wszystkich przedmiotów pozostawionych przez Najemców w nieprzekraczalnym terminie do dnia 06 września 2018 r.

Przedmiotowe wezwanie Mojego Mocodawcy nie zostało wykonane przez

Wspólnicy w/w spółki zerwali jakiegokolwiek kontakt z Moim Mocodawcą, nadto po rozwiązaniu umowy okazało się, iż nie zostały zabrane z terenu wynajmowanej powierzchni, a to dokładnie Sekcji C, o łącznej powierzchni 2. 855, 79 m², kontenery typu Mauser oraz beczki z zawartością odpadów niebezpiecznych w postaci odpadów z produkcji, przygotowywania obrotu i stosowania powłok ochronnych (farb, lakierów,

emalii ceramicznych), kitu, szczeliw i farb drukarskich, odpady farb i lakierów zawierających rozpuszczalniki organiczne lub inne niebezpieczne substancje (np. octan etylu, toluen, etylobenzen, ksyleny).

W związku z powyższym Prokuratura Rejonowa w Zabrzu aktualnie prowadzi śledztwo w sprawie składowania, wbrew przepisom ustawy, odpadów kontenerów typu Mauser oraz beczek z zawartością nieznaną substancji w takich warunkach lub w taki sposób, że może to zagrozić życiu lub zdrowiu człowieka lub spowodować istotne obniżenie jakości wody, powietrza lub powierzchni ziemi lub zniszczenie w świecie roślinnym lub zwierzęcym w znacznych rozmiarach tj. o czyn z art. 183 § 1 k. k. i inne. Postępowanie przygotowawcze prowadzone jest pod sygn. PR Ds.100.2018., a mój Mocodawca, tj. spółka , posiada w tym postępowaniu status pokrzywdzonego.

/ Dowód: postanowienie o podjęciu na nowo umorzonego śledztwa z dnia 05.04.2019 r. /

/ Dowód: postanowienie o umorzeniu śledztwa z dnia 29.12.2019 r/

Niezależnie od powyższego Wydział Ochrony Środowiska i Górnictwa Urzędu Miasta Ruda Śląska prowadzi postępowanie administracyjne w przedmiocie magazynowania pojemników typu Mauser oraz beczek z nieznaną substancją w Zabrzu przy ul. . Postępowanie to prowadzone jest pod sygn. KO 6236.11.2018 i zmierza do ustalenia podmiotu, który jest posiadaczem odpadów zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

/ Dowód: pismo Prezydenta Miasta Ruda Śląska z dnia 04.12.2018 r. /

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 pkt 19 ustawy z 14 grudnia 2012 r. ustawy o odpadach poprzez posiadacza odpadów rozumie się przez to wytwórcę odpadów lub osobę fizyczną, osobę prawną oraz jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej będące w posiadaniu odpadów; domniemywa się, że władający powierzchnią ziemi jest posiadaczem odpadów znajdujących się na nieruchomości.

W okolicznościach przedmiotowego stanu faktycznego mój Mocodawca . nie jest ani wytwórcą odpadów składowanych przy ul. . w Zabrzu, ani też ich posiadaczem, gdyż odpady znajdujące się na nieruchomości, stanowiącej własność , zostały tam pozostawione przez osoby trzecie bez zgody i wiedzy Mojego Mocodawcy. Powyższej okoliczności dowodzą bezsporne ustalenia Prokuratury Rejonowej Zabrzu, jak również Wydziału Ochrony Środowiska i Górnictwa Urzędu Miasta Ruda Śląska.

W powyższego wynika, że mój Mocodawca nie korzysta z powierzchni użytkowej 2. 855, 79 m² wskutek nielegalnego składowania odpadów niebezpiecznych przez nieustalony krąg podmiotów. Trwające postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenia posiadacza w/w odpadów uniemożliwia ich usunięcie, toteż nie wykorzystuje powierzchni użytkowej posiadanej nieruchomości dla celów prowadzonej działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu powierzchni magazynowej.

Przedstawiony zatem wniosek dotyczy zarówno zaistniałego stany faktycznego, jak również stanu przeszłego i przyszłego.

Podstawa prawna

Art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1445) w zw. z § 1 pkt 1 lit. 3 uchwały nr II/7/18 Rady Miasta Zabrze z dnia 12 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Miasta Zabrze na 2019 rok.



Pytanie podatnika

1. Czy w zaistniałym stanie faktycznym spółka ma prawo zastosować do części budynku o powierzchni 2. 855, 79 m² stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla pozostałych budynków (nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) ?
2. Czy w zaistniałym stanie faktycznym spółka stosując do części budynku o powierzchni 2. 855, 79 m² stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla pozostałych budynków (nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) winna zastosować ją także w odniesieniu do obliczenia podatku od nieruchomości za rok 2018 ?

Stanowisko podatnika i uzasadnienie

W ocenie Mojego Mocodawcy, ze względu na okoliczności powołane powyżej, w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku o obszarze 2. 855, 79 m² przy ul. _____ w Zabrze, zastosowanie będzie miała stawka, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. 3 uchwały nr II/7/18 Rady Miasta Zabrze z dnia 12 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Miasta Zabrze na 2019 rok tj. 7, 62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego.

Według Mojego Mocodawcy z uwagi na wskazane okoliczności, spółka nie jest zobowiązana do opodatkowania tejże powierzchni stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W toku postępowania karnego to prokurator prowadzący postępowanie przygotowawcze decyduje o dalszym toku czynności z przedmiotami, które stanowią w sprawie dowody rzeczowe. W przypadku gdy powyższe dotyczy przedmiotów i substancji stwarzających niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia przechowuje się je w sposób zapewniający ich należyte zabezpieczenie (art. 232 a § 1 k. p. k.). Jeżeli dla zapewnienia prawidłowego toku postępowania wystarczające jest przechowywanie próbek w ilości niezbędnej do przeprowadzenia badań przedmiotów lub substancji, o których mowa w § 1, sąd właściwy do rozpoznania sprawy lub referendarz sądowy na wniosek prokuratora, niezwłocznie zarządza zniszczenie w całości lub w części pozostałych ilości przedmiotów lub substancji zbędnych do przeprowadzenia badań (art. 232 a § 2 k. p. k.).

W okolicznościach przedmiotowego stanu faktycznego sąd właściwy do rozpoznania sprawy ani referendarz sądowy nie wydał tego rodzaju postanowienia albowiem brak jest w tym względzie wniosku prokuratora.

Z powyższego wynika, iż mój Mocodawca nie może usunąć zalegających na jego nieruchomości 773 pojemników typu Mauser oraz beczek zawierających wyżej opisane substancje niebezpieczne, gdyż gestorem tejże czynności jest wyłącznie Sąd właściwy do rozpoznania sprawy karnej albo referendarz tegoż sądu.

Nadmienić także należy, że w dalszym ciągu trwa postępowanie administracyjne prowadzone przez Wydział Ochrony Środowiska i Górnictwa Urzędu Miasta Ruda Śląska w przedmiocie magazynowania pojemników typu Mauser oraz beczek z nieznaną substancją w Zabrze przy ul. _____. Postępowanie to jest prowadzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach i zmierza do ustalenia posiadacza odpadów niebezpiecznych składowanych bez wymaganego prawem zezwolenia na terenie nieruchomości mojego Mocodawcy.

Zgodnie z treścią art. 26 ust 1. Ustawy o odpadach posiadacz odpadów jest obowiązany do niezwłocznego usunięcia odpadów z miejsca nieprzeznaczonego do ich składowania lub magazynowania.

W myśl ust. 2 powołanego przepisu w przypadku nieusunięcia odpadów zgodnie z ust. 1, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, w drodze decyzji wydawanej z urzędu, nakazuje posiadaczowi odpadów usunięcie odpadów z miejsca nieprzeznaczonego do ich składowania lub magazynowania, z wyjątkiem gdy obowiązek usunięcia odpadów jest skutkiem wydania decyzji o cofnięciu decyzji związanej z gospodarką odpadami. Dalej w zgodzie z art. 26 ust. 4 tejże ustawy, jeżeli posiadacz odpadów nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, z której jest obowiązany usunąć odpady, władający powierzchnią ziemi jest obowiązany umożliwić posiadaczowi odpadów usunięcie odpadów z tej nieruchomości, a w przypadku wykonania zastępczego decyzji - organowi egzekucyjnemu.

Z powyższego wynika, iż Mój Mocodawca nie będąc posiadaczem odpadów niebezpiecznych, które zalegają na jego nieruchomości jest li tylko zobowiązany do umożliwienia posiadaczowi odpadów usunięcie ich z nieruchomości, a w przypadku wykonania zastępczego, umożliwić powyższą czynność organowi egzekucyjnemu.

Jak wyżej wskazano na dzień sporządzenia niniejszego wniosku postępowania administracyjne w przedmiocie nakazania usunięcia odpadów niebezpiecznych nie zostało zakończone, toteż brak jest podstaw prawnych do ich usunięcia przez właściwy podmiot.


W konkluzji powyższych rozważań mój Mocodawca podnosi, iż ze względów natury prawnej, a to wobec braku wniosku prokuratora w postępowaniu przygotowawczym w przedmiocie zniszczenia substancji niebezpiecznych albo decyzji Prezydenta Miasta Ruda Śląska o nakazaniu posiadaczowi odpadów ich usunięcia, a w dalszej kolejności decyzji o wdrożeniu zastępczego wykonania przedmiotowej czynności, powierzchnia użytkowa 2. 855, 79 m² budynku przy ul. w Zabrze nie może być wykorzystywana do celów prowadzonej działalności gospodarczej. W związku z powyższym, w ocenie spółki zastosowanie będzie miała stawka, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. 3 uchwały nr 11/7/18 Rady Miasta Zabrze z dnia 12 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Miasta Zabrze na 2019 rok tj. 7, 62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

W związku z faktem, iż wyżej opisane substancje niebezpieczne zalegają na nieruchomości Mojego Mocodawcy co najmniej od początku 2018 r. i powodują wyłączenie części budynku o powierzchni 2. 855, 79 m² z prowadzenia działalności gospodarczej, to w ocenie spółki istnieją podstawy do skorygowania deklaracji podatkowej za 2018 r. poprzez wyłączenie zajętej powierzchni z podstawy opodatkowania według stawki właściwej dla budynków, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą i rozliczenie podatku z tejże powierzchni według stawki dla pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

W związku z powyższym wnoszę o potwierdzenie prawidłowości przedstawionego stanowiska.

Jednocześnie mój Mocodawca oświadcza, że elementy stanu faktycznego objętego przedmiotowym wnioskiem w dniu jego złożenia nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.



- poważaniem


Załączniki:

- pełnomocnictwo szczególne PPS-1;
- opłata skarbową od pełnomocnictwa;
- dowód uiszczenia opłaty od wniosku – 40 zł.



KOPIA

Zabrze, dnia 01.07.2019r.

WP.310.1.2019.BG

Sprawę prowadzi:
BEATA GRZYWA

WYDZIAŁ
PODATKÓW
I OPŁAT
LOKALNYCH,
tel. 32 3733 313

Pan
adres do doręczeń

reprezentujący

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 900) - *dalej o.p.* postanawiam udzielić interpretacji indywidualnej dotyczącej zastosowania stawki podatku od nieruchomości właściwej dla budynków pozostałych za lata 2018-2019. Stanowisko przedstawione we wniosku złożonym w dniu 23.05.2019r. (data wpływu) w świetle przedstawionego zaistniałego stanu faktycznego i zadanych pytań uznaje za nieprawidłowe.



UZASADNIENIE

W dniu 23.05.2019r. Podatnik – ,eprezentowana przez Pana
złożyła wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów
prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej zakresu i sposobu
zastosowania prawa podatkowego.

W wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

... jest właścicielem nieruchomości położonej w Zabrze przy ..., która służy prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie wynajmu powierzchni magazynowej i magazynowaniu towarów. W związku z niniejszym Spółka płaci od tych budynków podatek od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Powierzchnia użytkowa budynków wykazanych w deklaracji za rok 2018 i 2019 wynosi 11.112,94 m². Natomiast powierzchnia użytkowa 2.855,79 m² jest wyłączona spod działalności gospodarczej ze względów natury prawnej.

Pełnomocnik Spółki przedstawił chronologicznie bieg zdarzeń mających wpływ na brak możliwości użytkowania części powierzchni zabudowań położonych w Zabrze przy ... wianowicie na mocy umowy najmu zawartej 26.07.2013 roku ... posiadała wyłączne prawo do korzystania z pomieszczeń spółki ... na użytek prowadzonej działalności gospodarczej. W związku z brakiem płatności za usługę najmu rozwiązano ze ... umowę najmu w trybie natychmiastowym. Nadto wezwano najemcę do zabrania wszystkich pozostawionych przedmiotów w nieprzekraczalnym terminie do dnia 06.09.2018 roku. Przedmiotowe wezwanie nie zostało wykonane przez spółkę ... Nadto nie zostały zabrane z terenu wynajmowanej powierzchni budynku kontenery typu Mauser oraz beczki z zawartością odpadów niebezpiecznych w postaci odpadów z produkcji, przygotowania obrotu i stosowania powłok ochronnych (farb, lakierów, emalii ceramicznych), kitu, szczeliw, farb drukarskich, odpady farb, lakierów zawierających rozpuszczalniki organiczne lub inne niebezpieczne substancje (np. octan etylu, toluen, etylobenzen, ksyleny)

Mając na uwadze zaistniałą sytuację Prokuratura Rejonowa w Zabrze prowadzi śledztwo w sprawie składowania, wbrew przepisom ustawy, odpadów kontenerów typu Mauser oraz beczek z zawartością nieznanej substancji w takich warunkach lub w taki sposób, że może to zagrozić życiu i zdrowiu człowieka lub spowodować istotne obniżenie jakości wody, powietrza lub powierzchni ziemi lub zanieczyszczenie w świecie roślinnym lub zwierzęcym w znacznych rozmiarach. Niezależnie od powyższego Wydział Ochrony Środowiska i Górnictwa Urzędu Miasta Ruda Śląska prowadzi postępowanie administracyjne w przedmiocie magazynowania pojemników typu Mauser oraz beczek z nieznaną substancją w Zabrze przy ul.

Mając na uwadze wskazane powyżej okoliczności Pełnomocnik wskazuje, iż Mocodawca nie jest ani wytwórcą odpadów składowanych przy ulicy ' w Zabrze ani też ich posiadaczem, gdyż ww. odpady zostały tam pozostawione przez osoby trzecie bez zgody i wiedzy spółki ' Ponadto Spółka nie korzysta z powierzchni użytkowej 2855,79 m² wskutek nielegalnego składowania odpadów niebezpiecznych przez nieustalony krąg podmiotów.

W związku z powyższym zadano następujące pytanie:

1. Czy w zaistniałym stanie faktycznym ma prawo zastosować od części budynków o powierzchni 2.855,79 m² stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla pozostałych budynków (nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej)?
2. Czy w zaistniałym stanie faktycznym stosując do części budynków o powierzchni 2.885,79 m² stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla pozostałych budynków (nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) winna zastosować ją także w odniesieniu do obliczenia podatku od nieruchomości za 2018 rok?

Stanowisko wnioskującego jest następujące:

Z uwagi na powyższe Spółka uważa, iż nie jest zobowiązana do opodatkowania powierzchni 2.855,79 m² przy ulicy w Zabrze stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. W racji toczącego się postępowania karnego nie może usunąć zalegających na jego nieruchomości 773 pojemników typu Mauser oraz beczek zawierających substancje niebezpieczne gdyż gestorem tejże czynności jest wyłącznie Sąd właściwy do rozpoznania sprawy karnej albo referendarz tegoż sądu.

Ponadto Pełnomocnik Wnioskodawcy wskazuje, iż w dalszym ciągu trwa postępowanie administracyjne prowadzone przez Wydział Ochrony Środowiska i Górnictwa Urzędu Miasta Ruda Śląska. Postępowanie to zmierza do ustalenia posiadacza odpadów niebezpiecznych składowanych bez wymaganego prawem zezwolenia w terenie nieruchomości spółki .

Powyższe wskazuje, iż Spółka nie będąc posiadaczem ww. odpadów jest jedynie zobowiązana do umożliwienia posiadaczowi na usunięcie ich z nieruchomości w przypadku wykonania zastępczego umożliwić powyższą czynność organowi egzekucyjnemu. Natomiast z racji tego, iż postępowanie administracyjne

w przedmiocie nakazania usunięcia odpadów niebezpiecznych nie zostało zakończone, brak jest podstaw prawnych do ich usunięcia przez właściwy podmiot.

Podsumowując Spółka podnosi, iż ze względów natury prawnej a to wobec braku wniosku prokuratora w postępowaniu przygotowawczym w przedmiocie zniszczenia substancji niebezpiecznych albo decyzji Prezydenta Rudy Śląskiej o nakazaniu posiadaczowi odpadów ich usunięcia a w dalszej kolejności decyzji o wdrożeniu zastępczego wykonania przedmiotowej czynności, powierzchnia 2855,79 m² budynku przy ulicy . . . w Zabrze nie może być wykorzystywana do celów prowadzonej działalności gospodarczej. W związku z czym w ocenie Spółki w okolicznościach przedstawionego stanu faktycznego zastosowanie będzie miała stawka o której mowa w § 1 pkt 1 lit. 3 uchwały Nr II/7/18 Rady Miasta Zabrze z dnia 12 grudnia 2018 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Miasta Zabrze na 2019 rok tj. 7,62 zł/m².

Ponadto w związku z faktem, iż opisane substancje niebezpieczne zalegają na nieruchomości Spółki co najmniej od 2018 roku i powodują wyłączenie części budynku o powierzchni 2855,79 m² z prowadzenia działalności gospodarczej to w ocenie Spółki istnieją podstawy prawne do skorygowania deklaracji podatkowej od 2018 roku poprzez wyłączenie tej powierzchni z podstawy opodatkowania według stawki dla budynków zwianych z działalnością gospodarcza i rozliczenie tegoż podatku według stawki jak dla budynków pozostałych.

Odpowiedź Prezydenta Miasta Zabrze:

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego w zakresie zastosowania stawki podatkowej uznaje się za nieprawidłowe.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1445 ze zm.)- dalej u.p.o.l. opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości:

- a) grunty;
- b) budynki lub ich części;
- c) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Stosownie do art. 3 u.p.o.l. podatnikiem podatku od nieruchomości jest:

- właściciel nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- posiadacz samoistny nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- użytkownik wieczysty gruntów;

- posiadacz nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie - wynika z umowy zawartej z właścicielem Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych nie stanowiących odrębnych nieruchomości.

Zgodnie z art. 1a ust 1 pkt 3 u.p.o.l. w brzmieniu obowiązującym od 01.01.2017 roku „grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a”.

Natomiast ustęp 2a stanowi, że „do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

1. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
2. gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d (tj. gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych oraz niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami Prawa budowlanego);
3. budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania”.

Początkowo należy zaakcentować fakt, iż art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. pozwalający na wyłączenie od opodatkowania budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą stawką dla przedsiębiorców ze względów technicznych budził wiele sporów. Zgodnie z tym przepisem, grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to: grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą (z wyjątkiem budynków mieszkalnych i gruntów pod jeziorami zajętych

m.in. na elektrownie wodne), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. **Problem polegał jednak na tym, że brak było definicji pojęcia „względy techniczne”.**

W tym względzie od 01.01.2016 r. przepis art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. otrzymał inne brzmienie i zgodnie z nim za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się: grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Natomiast dodany ust. 2a stanowi, że do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
- 2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b [pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych];
- 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z 7.7.1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.; dalej: p.b.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

A zatem, nie ma już zapisu o „względach technicznych”, jednak wyłączenie obiektu z opodatkowania ze względu na zły stan technicznych ograniczono do zasad wynikających z art. 1a ust. 2a pkt 3 u.p.o.l., który odwołuje się do art. 67 ust. 1 p.b.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 p.b., jeśli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu. Decyzja określa terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

W pierwszej kolejności wyłącza zatem ustawodawca z zakresu analizowanej definicji legalnej te budynki, budowle lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 p. b. Zgodnie z art. 67 ust. 1 p. b. do którego odsyła ustawodawca w komentowanym przepisie, jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz

określając terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Odesłanie do tego przepisu oznacza, że wyłączenie z zakresu analizowanej definicji jest możliwe w przypadku wydania decyzji o treści wskazanej w tym przepisie, a zatem takiej, w której nakazano właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę danego obiektu budowlanego wraz z nakazem uporządkowania terenu, wyznaczając jednocześnie terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Skoro ustawodawca odsyła do wskazanej decyzji, to należy przyjąć, że chodzi także o odesłanie do przesłanek uzasadniających jej wydanie, a określonych w art. 67 ust. 1 p. b. Chodzi zatem o sytuację, gdy nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia. Ponadto decyzja, która stanowi podstawę do zastosowania tego wyłączenia, ma postać decyzji ostatecznej. Porównując zakres tego wyłączenia w stosunku do funkcjonujących dotychczas względów technicznych, należy stwierdzić, że nastąpi znaczne zawężenie obszaru tych wyłączeń, a przede wszystkim usunięcie licznych wątpliwości interpretacyjnych i przywrócenie celu, dla którego ta definicja legalna została wprowadzona.

Drugą sytuacją, którą ustawodawca wprowadził niejako "w zastępstwie" przesłanki względów technicznych, jest regulacja wskazująca na wydanie ostatecznej decyzji organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Można się zgodzić z wnioskodawcą, iż opisane okoliczności powodują utrudnienia w realizowaniu działalności gospodarczej przez spółkę która zgodnie z zapisami Krajowego Rejestru Przedsiębiorstw (prowadzi działalność, polegającą między innymi na:

46 45 (PKD 2007) Sprzedaży hurtowej perfum i kosmetyków

46 49 (PKD 2007) Sprzedaży hurtowej pozostałych artykułów użytku domowego

52 10 B (PKD 2007) Magazynowaniu i przechowywaniu pozostałych towarów

68 2 (PKD 2007) Wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

82 92 (PKD 2007) Działalności związanej z pakowaniem

Natomiast pozostaje to bez związku na zmianę sposobu opodatkowania budynków o powierzchni 2855,79 m², gdyż w przedmiotowej sprawie nie zachodzi żadna ewentualność wynikająca z w/w przepisu tj. z art. 1a ust 2a u.p.o.l. Jednakże w tym miejscu należy zaznaczyć, iż organ podatkowy uznał, iż przedstawiony stan faktyczny oraz dokumentacja załączona do wniosku wskazuje, iż Spółka nie posiada decyzji ww.

organów. Natomiast uzyskanie decyzji ostatecznej organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 p.b., na podstawie której trwale wyłączona zostanie z użytkowania ww. powierzchnia, pozwoli na zastosowanie dla niej stawki jak dla budynków pozostałych.

Zagadnienie opodatkowania nieruchomości będących w posiadaniu przedsiębiorcy było już wielokrotnie przedmiotem rozstrzygnięć Sądów Administracyjnych, które wypracowały w tym zakresie bogaty dorobek orzeczniczy. Niniejsze potwierdzają tezy zawarte między innymi w wskazanych poniżej rozstrzygnięciach:

- wyrok z 27 lutego 2019r., sygn. I SA/OI 730/18, WSA w Olsztynie, który wskazuje, że "do uznania danego obiektu jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej nie jest zatem konieczne faktyczne wykorzystywanie nieruchomości na cele związane z określoną działalnością gospodarczą prowadzoną przez podatnika. Wystarczający jest sam fakt posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę".

- wyrok z dnia 6 lutego 2019r. o sygn. I SA/GI 1066/18 WSA w Gliwicach, który stanowi, iż „o możliwości zastosowania wyższych stawek podatku dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje sam fakt posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę. Nie ma tu znaczenia to, czy przedsiębiorca rzeczywiście wykonuje działalność gospodarczą z wykorzystaniem gruntów, budynków, czy budowli. Ustawodawca uzależnił więc sposób opodatkowania takich nieruchomości od stanu obiektywnego, stosując kryterium posiadania, nawet gdy przedsiębiorca zaprzestał na jakiś czas wykorzystania nieruchomości będącej w jego posiadaniu do prowadzenia działalności gospodarczej”.

- wyrok z dnia 27.03.2019r. o sygn. akt I SAWr 720/18 WSA we Wrocławiu, który stanowi, że „ O tym, czy nieruchomość podlega opodatkowaniu stawkami podatkowymi w podwyższonej wysokości decyduje sam fakt posiadania jej przez podmiot legitymujący się statusem przedsiębiorcy, a nie sposób, w jaki faktycznie jest ona wykorzystywana. Majątkowy charakter podatku od nieruchomości wyraża się w tym, że ustawodawca, opodatkując określone stany faktyczne, koncentruje się na samej własności lub posiadaniu określonych przedmiotów opodatkowania. W swej konstrukcji podatek ten nie nawiązuje do efektów ekonomicznych, co oznacza, że z punktu widzenia podatkowoprawnego stanu faktycznego (podstawy opodatkowania i stawki podatkowej) nie jest ważna okoliczność, jak intensywnie wykorzystywany jest przedmiot opodatkowania oraz jakie (i czy w ogóle) przynosi to efekty finansowe.”

Wyrok z dnia 20.03.2019 r. o sygn. akt I SA/Gd 980/18 zgodnie z którym „o uznania danego obiektu za związany z prowadzeniem działalności gospodarczej nie jest konieczne wykorzystywanie nieruchomości na cele związane z tą działalnością, albowiem wystarczy sam fakt jej posiadania przez przedsiębiorcę. Pojęcie budynków "związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej" jest szerszym od pojęcia "zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej" i obejmuje także pośrednie wiązanie budynku lub jego części z działalnością gospodarczą (por. wyrok NSA z dnia 16 grudnia 2009 r. sygn. akt II FSK 667/09, wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2011 r. sygn. akt I SA/Bd 268/11, wyrok WSA w Lublinie z dnia 22 września 2010 r. sygn. akt I SA/Lu 297/10, dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych na stronie: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>, dalej jako "CBOSA").

W ocenie Sądu, z definicji gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynika, że sam fakt posiadania gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą przesądza o uznaniu, że te przedmioty opodatkowania są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Skutkuje to uznaniem tych przedmiotów za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Nie ma przy tym znaczenia czy obiekty są faktycznie wykorzystywane w danej chwili dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej czy nie.

Z powyższego wynika, iż niezasadnym jest stanowisko podatnika o zakwalifikowaniu opisanych w wniosku budynków jako budynków pozostałych.”

W zakresie pytania w brzmieniu „Czy w zaistniałym stanie faktycznym spółka stosując do części budynków o powierzchni 2.885,79 m² stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla pozostałych budynków (nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) winna zastosować ją także w odniesieniu do obliczenia podatku od nieruchomości za 2018 rok? wyjaśniam, iż ze względu na okoliczność uznania, iż w świetle obowiązujących przepisów nie zachodzi podstawa do zmiany stawki podatku od nieruchomości dla powierzchni budynków 2.855,79 m² niezasadnym jest również dokonanie niniejszej korekty za 2018 rok.

Mając na uwadze powyższe stanowisko Wnioskodawcy w zakresie zastosowania od stycznia 2018 roku dla budynków o powierzchni 2855,79 m² stawki jak dla budynków pozostałych należy uznać za nieprawidłowe.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 14na Ordynacji podatkowej przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2018 r., poz. 1302 ze zm.) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww. ustawy).

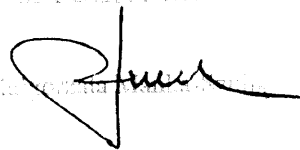
Jednocześnie, zgodnie art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), na adres: Prezydent Miasta Zabrze, Wydział Podatków i Opłat Lokalnych ul Powstańców Śląskich 5-7 41-800 Zabrze

Otrzymują:

1. a/a:
2. adresat.

PREZIDENT MIASTA



Skarbnik Miasta



mgr Piotr Darczyk

Naczelnik Wydziału



mgr Aleksandra Łuciniak

Wydział Podatków i Opłat Lokalnych



Bezpłatny

