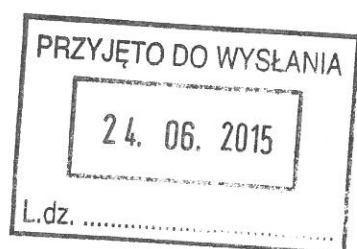


|                                                      |                             |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                      | Warszawa, dn. 23.06 2015 r. |
| <b>PREZYDENT<br/>MIASTA STOŁECZNEGO<br/>WARSZAWY</b> |                             |
| PE-OP.3120.391.2015.GWA<br>BPE-2-OP/31101/1802/GW/15 |                             |



00-336 Warszawa

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Podstawa prawna interpretacji</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2. Rozstrzygnięcie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Po rozpatrzeniu wniosku . Sp. z o.o. (dalej: „Spółka”) z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości (wpływ do organu podatkowego w dniu 4 maja 2015 r.), uzupełnionego w dniu 29 maja 2015 r. pismem z dnia 27 maja 2015 r., postanawiam uznać stanowisko przedstawione we wniosku za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Z treści przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że Spółka nabyła prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie, oraz prawo własności do posadowionego na tej nieruchomości budynku. Budynek ten został wpisany do rejestru zabytków Miasta Warszawy decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr . Budynek nie stanowi środka trwałego podlegającego amortyzacji, gdyż ze względów technicznych nie nadaje się do wykorzystania w prowadzonej działalności gospodarczej. W chwili obecnej Spółka jest w trakcie przebudowy i modernizacji przedmiotowego budynku (w tym prowadzenia prac konserwatorskich). Stołeczny Konserwator Zabytków decyzją z dnia 29 maja 2013 r. zaakceptował projekt architektoniczno – budowlany. Wszelkie prace Spółki – z uwagi na wpis budynku do rejestru zabytków – poddane zostały przez Stołecznego Konserwatora Zabytków wnikliwej analizie. Ponadto z uwagi na w/w wpis do rejestru zabytków, Spółka jest zobowiązana m.in. do dokonywania odbioru częściowego oraz końcowego z udziałem Stołecznego Konserwatora Zabytków. W najbliższym czasie, z uwagi na trwające prace modernizacyjne i konserwatorskie, Spółka nie będzie prowadziła na terenie przedmiotowej nieruchomości działalności gospodarczej. Dopiero po zakończeniu tych prac, Spółka rozpocznie użytkowanie budynku w celu prowadzenia działalności gospodarczej. W uzupełnieniu z dnia 27 maja 2015 r. Spółka dodatkowo wskazała, iż „(...) Budynek, o którym mowa w przedmiotowym wniosku, na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia ) został wpisany indywidualnie do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego jako „Budynek główny” |

(następnie (...)), położony w Warszawie przy ul. (...).

W związku z powyższym pytanie Spółki brzmi:

„Czy i w jakim zakresie Spółka w odniesieniu do przedmiotowego budynku może skorzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości określonego przepisem art. 7 ust. 1 pkt 6 UPOŁ?”.

#### 4. Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem Spółki, „(...) przedmiotowy budynek winien korzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości, natomiast okres, w którym przedmiotowy budynek winien korzystać ze zwolnienia powinien obejmować okres od wyprowadzki ostatnich najemców do momentu wprowadzenia najemców po zakończeniu prac budowlanych (w tym konserwatorskich), gdyż w tym okresie zabytek nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Dodatkowo Spółka pragnie wskazać, iż w przypadku zajmowania przez najemców nowych powierzchni już po zakończeniu prac Spółka będzie stopniowo korygowała deklarację podatku od nieruchomości uznając wynajęte powierzchnie za części zabytku zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, które już nie powinny korzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości (...)”.

#### 5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Stosownie do brzmienia art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Natomiast stosownie do brzmienia art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zwolnione od podatku od nieruchomości są grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Powyższy przepis nie budzi wątpliwości interpretacyjnych, co oznacza, że przedmiotowe zwolnienie obejmuje grunty i budynki charakteryzujące się tym, że na podstawie decyzji wydanej przez właściwy do spraw ochrony zabytków organ administracji publicznej zostały wpisane indywidualnie do rejestru zabytków.

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, iż przedmiotowy budynek jest wpisany indywidualnie do rejestru zabytków, jest także utrzymywany i konserwowany zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Prawdopodobne jest zatem stanowisko Spółki, iż budynek ten będzie korzystał ze zwolnienia z podatku od nieruchomości. Także za prawidłowe należy uznać stanowisko Spółki w zakresie dotyczącym okresu zwolnienia tego budynku z podatku od nieruchomości. Przedmiotem działalności Spółki jest bowiem między innymi wynajem powierzchni użytkowych. Tym samym, skoro przedmiotowy budynek nie będzie wynajmowany podmiotom trzecim, nie będzie on zajęty na prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej.

#### 6. Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2012 r. poz. 270, z późn. zm., dalej jako „ppsa”). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ppsa). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

Z up. PRZEDSIĘDZĄCEJ  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska  
Zastępca Skarbnika  
m. st. Warszawy

ia 27 maja 2015 r.

✓ 83

05. 2015

KANCELARIA  
ul. Kredytowa 3

29. 05. 2015 -11-

L.p. ....

d Miasta 29-05-2015



vinski

Prezydent m. st. Warszawy  
Hanna Gronkiewicz-Waltz  
pl. Bankowy 3/5, pok. 129  
00-950 Warszawa

Znak sprawy:

## ODPOWIEDŹ NA WEZWANIE

Działając jako pełnomocnik ( Sp. z o.o. - w związku z wezwaniem  
Prezydent m. st. Warszawy z dnia 15 maja 2015 r. (doręczonego w dniu 20 maja 2015 r.),  
uzupełniam jak niżej.

Budynek, o którym mowa w przedmiotowym wniosku, na mocy decyzji  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia 29 września 2006 r.  
został wpisany indywidualnie do rejestru zabytków nieruchomych  
województwa mazowieckiego jako „Budynek główny  
(następnie „...”), położony w Warszawie przy ul.

Mając na uwadze powyższe, nie ulega wątpliwości, że wpis budynku do rejestru  
zabytków ma charakter indywidualny. Dla potwierdzenia należy nadmienić, że wspomniany  
budynek został również wpisany na mocy decyzji z dnia 24 października 2006 r. do księgi  
rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego Rejestr

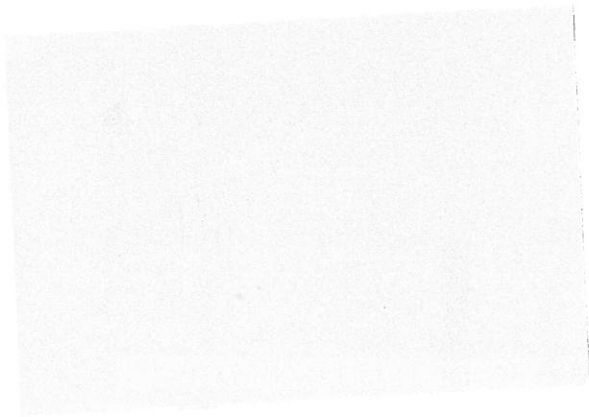
Ukrech

prowadzony w formie księgi zawiera zindywidualizowane dane dotyczące zabytku, co stanowi przesłankę indywidualnego charakteru nieruchomości.

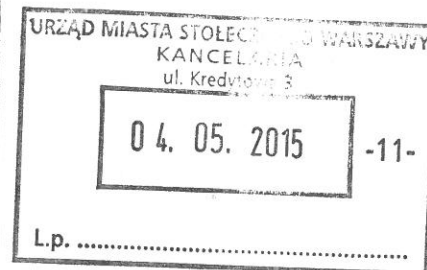
W związku z powyższym, opisany we wniosku o interpretację indywidualną budynek spełnia jedną z przesłanek do zwolnienia z podatku od nieruchomości, tzn. jest wpisany indywidualnie do rejestru zabytków.

W załączeniu znajduje się kopia wpisu do rejestru zabytków wraz z kopią informacji o wpisie budynku do księgi rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego.

W imieniu spółki:



Warszawa, dnia 29 kwietnia 2015 r.



Urząd Miasta 04-05-2015



KU-P/7/200/15  
Lzerw...

o.

**Organ, do którego kierowany jest wniosek:**

Prezydent m.st. Warszawy  
Hanna Gronkiewicz-Waltz  
Pl. Bankowy 3/5, pok. 129  
00-950 Warszawa

**Status wnioskodawcy:** Podatnik

**Przedmiot wniosku:** Zaistniały stan faktyczny oraz zdarzenie przyszłe

**Wskazanie przepisów prawa podatkowego będących przedmiotem interpretacji indywidualnej:** Art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

**Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej**

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (Dz. U. 2005 r. nr 8 poz.60, ze zm.) i ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. nr 95, poz. 613 ze zm.; dalej „UPOL”), Sp. z o.o. (dalej również „Spółka”) wnosi o wydanie indywidualnej interpretacji w sprawie stosowania przepisów prawa podatkowego.

Wbre...

**Wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego (stanów faktycznych), zdarzenia przyszłego (zdarzeń przyszłych) i pytania (pytań)**

Spółka nabyła użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej w Warszawie oraz prawo własności do budynku posadowionego na przedmiotowej działce. Budynek położony na przedmiotowej działce został wpisany do rejestru zabytków Miasta Warszawa decyzją nr ----- Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Budynek nie stanowi środka trwałego podlegającego amortyzacji, gdyż ze względów technicznych nie nadaje się do gospodarczego wykorzystania.

Spółka jest obecnie w trakcie przebudowy i modernizacji budynku, w tym realizacji prac konserwatorskich. Projekt architektoniczno-budowlany podlegał szczegółowej analizie przez Stołecznego Konserwatora Zabytków i został zaakceptowany decyzją z dnia . Wszelkie prace Spółki zostały poddane przez Stołecznego Konserwatora Zabytków wnikliwej analizie w kontekście wpisu budynku do rejestru zabytków.

Dodatkowo wskutek wpisu budynku do rejestru zabytków i wydania przedmiotowej decyzji Spółka jest zobowiązana m.in. do dokonywania odbioru częściowego jak i końcowego wykonywanych robót budowlanych z udziałem Stołecznego Konserwatora Zabytków. Należy podkreślić, iż ze względu na wpis budynku do rejestru zabytków Spółka dokonuje kapitałochłonnych prac budowlanych (pozostawienie szkieletu budynku itp.). Prace te nie byłyby przeprowadzane, gdyby budynek nie był wpisany do rejestru zabytków (prawdopodobnie zostałby wtedy całkowicie wyburzony, co byłoby tańszym rozwiązaniem dla Spółki).

Spółka w najbliższym okresie nie będzie prowadziła działalności gospodarczej na terenie przedmiotowej nieruchomości, natomiast będzie wykonywać czynności związane z modernizacją obiektu na podstawie projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z decyzją Stołecznego Konserwatora Zabytków oraz zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Dopiero po zakończeniu prac konserwatorskich Spółka rozpocznie użytkowanie budynku w celu prowadzenia działalności gospodarczej (zostanie prawdopodobnie wynajęty licznej grupie najemców).

**Pytanie:**

Czy i w jakim okresie Spółka w odniesieniu do przedmiotowego budynku może skorzystać ze zwolnienia w podatku od nieruchomości określonego przepisem art. 7 ust. 1 pkt 6 UPOŁ ?

*Wbrech*

### Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego

Zdaniem Spółki, ze względu na wpis budynku do rejestru zabytków oraz prowadzone prace (w tym prace konserwatorskie), w okresie w którym przedmiotowy budynek nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej (w całości lub w części), Spółka posiada prawo do zastosowania zwolnienia przedmiotowego budynku (w całości lub odpowiednio w części) z podatku od nieruchomości.

Stosowanie do treści art. 3 ust. 1 UPOL „Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów (...).

Zgodnie z normą prawną zawartą w treści przepisu art. 2 ust.1 wymienionej wyżej ustawy „Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (...).

Natomiast zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 pkt 6 UPOL „Zwalnia się od podatku od nieruchomości (...) grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”.

W ocenie Spółki, mając na uwadze stan faktyczny, zwolnienie określone przepisem art. 7 ust. 1 pkt 6 UPOL dotyczy w szczególności budynków posiadających indywidualny wpis do rejestru zabytków oraz podlegających jak w analizowanym stanie faktycznym pracom konserwatorskim zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Należy podkreślić, iż Spółka podejmuje wielki wysiłek organizacyjny i finansowy w celu utrzymania i konserwacji przedmiotowego budynku zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Budynek posiada wpis do rejestru zabytków oraz decyzję konserwatorską zezwalającą na modernizację obiektu – zdaniem Spółki okoliczności te wypełniają normę utrzymania i konserwacji budynku zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

*Wracali*

Zdaniem Spółki nie prowadzi ona działalności gospodarczej w przedmiotowym budynku. Tym samym, zdaniem Spółki będący w posiadaniu Spółki budynek spełnia wszystkie z powyższych warunków wymienionych w powyższym przepisie.

Potwierdzeniem uzasadniającym tezę Spółki jest indywidualna interpretacja Prezydenta Miasta Szczecin o sygn. WPiOL-III.3120.3.142.2012.AL z dnia 25.05.2012 r. uznająca za prawidłowe twierdzenie dotyczące zwolnienia z podatku od nieruchomości budynku będącego zabytkiem w posiadaniu przedsiębiorcy i nie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, w którym prowadzone są prace konserwatorskie mające na celu modernizację i utrzymanie zabytku z zachowaniem jego wartości.

Zdaniem Spółki, organy podatkowe powinny działać budząc zaufanie do podatników w związku z tym indywidualna interpretacja Prezydenta Miasta Warszawy winna być zgodna z interpretacją indywidualną Prezydenta Miasta Szczecin.

Analizowany przepis ma na celu uniknięcie ponoszenia przez właścicieli budynków wpisanych do rejestru zabytków zwiększonych kosztów wynikających z konieczności utrzymania budynków w stanie przewidzianym przez przepisy o ochronie zabytków.

Reasumując, zdaniem Spółki przedmiotowy budynek winien korzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości, natomiast okres, w którym przedmiotowy budynek winien korzystać ze zwolnienia powinien obejmować czas od wyprowadzki ostatnich najemców do momentu wprowadzenia najemców po zakończeniu prac budowlanych (w tym prac konserwatorskich), gdyż w tym okresie zabytek nie jest zajęty na prowadzenia działalności gospodarczej. Dodatkowo Spółka pragnie wskazać, iż w przypadku zajmowania przez najemców nowych powierzchni już po zakończeniu prac Spółka będzie stopniowo korygowała deklarację podatku od nieruchomości uznając wynajęte powierzchnie za części zabytku zajęte pod prowadzenie działalności gospodarczej, które już nie powinny korzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Ja niżej podpisany, pouczony o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 w związku z § 6 Kodeksu karnego za składanie fałszywych oświadczeń składam, stosownie do art. 14b § 4 ustawy – Ordynacja podatkowa, oświadczenie następującej treści:

*„Oświadczam, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku 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.”*

*Ukreśli*

Podpis pełnomocnika Spółki

