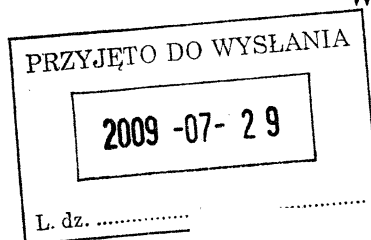


Warszawa, 2009-07-28

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

BPE-2-OP/31100/328/MG/09

BP-OP-MGA-3110-191-3-09



POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 216 oraz art. 14b i 14c § 1 w związku z art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)

w związku

w związku z wnioskiem z dnia 1 czerwca 2009 r. (data wpływu) o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego

postanawiam

uznać, iż w odniesieniu do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, stanowisko z o.o., zgodnie z którym „(...) w momencie generalnych prac inwestycyjnych budynek nie jest budynkiem w świetle Prawa Budowlanego dlatego, w trybie art. 6 pkt.4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca w którym dokonano pierwszego wpisu w dzienniku budowy”, nie jest właściwe w obowiązującym w roku 2009 stanie prawnym.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 1 czerwca 2009 r. (data wpływu) z o.o., zwana dalej „Spółką”, wystąpiła o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego. Wniosek dotyczył regulacji prawnych w zakresie podatku od nieruchomości, w szczególności odnośnie ustalenia, czy w przedstawionym w ww. wniosku stanie faktycznym ciąży na Spółce obowiązek podatkowy od budynku wobec którego prowadzone będą roboty budowlane mające na celu zmianę sposobu jego użytkowania.

W ww. wniosku Spółka przedstawiła stan faktyczny oraz własne stanowisko w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego. Wnioskujący oświadczył w szczególności: „Obecnie, po wcześniejszym uzyskaniu warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę, w jednym z budynków spółka rozpoczęła proces budowlany mający na celu całkowitą zmianę sposobu użytkowania budynku pofabrycznego w budynek mieszkalny”.

Jednocześnie z o.o. – odwołując się do treści art. 6 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.) – stanęła na stanowisku, iż „(...) w momencie generalnych prac inwestycyjnych budynek nie jest budynkiem w świetle Prawa Budowlanego dlatego, w trybie art. 6 pkt.4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca w którym dokonano pierwszego wpisu w dzienniku budowy”.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek, organ podatkowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. 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.

Jednocześnie za budynek ustawa uznaje obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (v. art. 1a ust. 1 pkt 1 ww. ustawy). Budynkami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej są zaś budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych (v. art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), do których odwołuje się definicja budynku zawarta w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, budynkiem jest taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (v. art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego). Obiektem budowlanym – w myśl art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego – jest zaś:

- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- c) obiekt małej architektury.

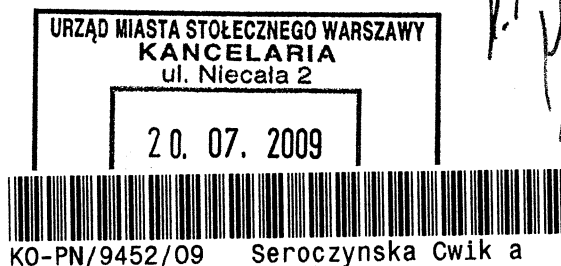
Jak wynika z przywołanych wyżej przepisów, budynkiem jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych. Budynek – zgodnie z ustawową definicją – musi posiadać fundamenty i dach oraz być trwale związany z gruntem. Nie bez znaczenia jest również to, że musi on być wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.

O ile zatem obiekt budowlany będący własnością Spółki, wobec którego rozpoczęto roboty budowlane mające na celu zmianę sposobu jego użytkowania, jest – pomimo podjętych robót budowlanych – trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, będzie uznawany na gruncie ustawy podatkowej za budynek, a co za tym idzie opodatkowany podatkiem od nieruchomości wg. właściwej stawki dla budynków.

Biorąc pod uwagę przedstawiony powyżej obowiązujący stan prawny organ podatkowy orzekł jak w sentencji.

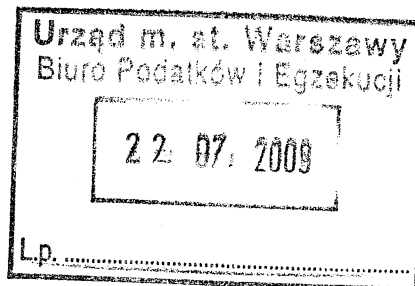
POUCZENIE

Zgodnie z art. 14c § 3 ustawy Ordynacja podatkowa strona ma prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. Zgodnie z art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.), jeśli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi, skargę na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa. W myśl art. 53 § 2 ww. ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, skargę 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.



Warszawa, dn. 10.07.2009r.

Prezydent M.St. Warszawy
Ul. Niecała 2
00-098 Warszawa



Dot. BPE-2-OP/31100/349/MG/09
PE-08-MGA-3110-101-2-09

Firma z o.o. uzupełniając wniosek o wydanie interpretacji z dnia 26.05.2009r. składa oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, 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.

Urzędu m. st. Warszawy, ul. Niecała 2

2009-06-01



KO-PN/7386/09 Seroczynska Cwika

Biuro Podatków i Egzekucji
Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy
Ul. Niecała 2
00-098 Warszawa

wniosek o wydanie interpretacji w trybie art.14j § 1 Ordynacji Podatkowej

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja Podatkowa zwracamy się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w następującej sprawie:

Stan faktyczny:

Spółka jest firmą deweloperską budującą i sprzedającą lokale mieszkalne wykonane na zakupionych działkach. W ramach swojej działalności spółka zakupiła nieruchomość zabudowaną budynkami pofabrycznymi w celu zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkalne i usługowe. W momencie nabycia nieruchomości powstał obowiązek w podatku od nieruchomości od gruntu oraz budynków. Spółka jako właściciel płaci podatek od budynków według stawki najwyższej tj. budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Obecnie, po wcześniejszym uzyskaniu warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę, w jednym z budynków spółka rozpoczęła proces budowlany mający na celu całkowitą zmianę sposobu użytkowania budynku pofabrycznego w budynek mieszkalny. W rozumieniu spółki momentem rozpoczynającym prace budowlane jest pierwszy wpis do dziennika budowy, i ta data decyduje o zmianie wysokości stawki w podatku od nieruchomości.

Pytanie:

W związku z rozpoczęciem procesu budowlanego i zmianą wysokości stawki w podatku od nieruchomości pojawia się wątpliwość:

- czy podatek od nieruchomości ulega obniżeniu zgodnie z art. 6 pkt.3 ustawy i należy go uiszczać wg. stawki „budynki pozostałe”;
- czy w świetle procesu inwestycyjnego obowiązek podatkowy wygasa w trybie art. 6 pkt. 4 ustawy.

Stanowisko wnioskodawcy:

W ocenie podatnika w momencie generalnych prac inwestycyjnych budynek nie jest budynkiem w świetle przepisów Prawa Budowlanego dlatego, w trybie art. 6 pkt.4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca w którym dokonano pierwszego wpisu w dzienniku budowy.

Załączniki:

1. Potwierdzenie dokonania opłaty

