

Warszawa, dn. 12/10/2016 r.

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

PE-OP.3120.735.2015.BPO
BPE-2-OP/31101/64 /BPO/16

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613, z późn. zm.).
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 9 listopada 2015 r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 12 listopada 2015 r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy, w przedstawionym stanie faktycznym, za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca zakupił nieruchomość zabudowaną budynkami: administracyjno-biurowym, produkcyjno-magazynowym, magazynowym i wiatą. Stan budynków został określony przez rzeczoznawcę majątkowego jako wymagający remontów i modernizacji. Wniosek Spółki odnosi się do stanu prawnego istniejącego na dzień 31 grudnia 2015 r., jak i na dzień 1 stycznia 2016 r.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż stan techniczny budynków nie pozwala na prowadzenie działalności gospodarczej, w związku z powyższym nie powinny one podlegać opodatkowaniu. Dopiero gdy budynek będzie wyremontowany i będzie nadawał się do prowadzenia działalności gospodarczej, zostanie to zgłoszone do opodatkowania.
5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym
Z przedstawionego stanu faktycznego, wynika, iż nabyta nieruchomość jest zabudowana budynkami przeznaczonymi do prowadzenia działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849, z późn. zm. dalej „u.p.o.l.”) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należało rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b u.p.o.l., chyba że przedmiot opodatkowania nie był i nie mógł być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Sam fakt posiadania budynku przez przedsiębiorcę oznaczał, iż budynek ten był związany z prowadzeniem działalności gospodarczej niezależnie od faktu, czy działalność gospodarcza była w nim rzeczywiście prowadzona (por. uzasadnienie wyroku WSA w Gdańsku z dnia 6.06.2006 r. I SA/Gd 481/05: „przejściowe niewykorzystanie przez podmiot gospodarczy nieruchomości lub jej części służącej do wykonania działalności gospodarczej nie daje podstawy do pominięcia stawki przewidzianej dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.”). Z brzmienia przytoczonej definicji wynikało jednak, iż nie obejmowała ona gruntów, budynków i budowli, które nie mogły być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów

technicznych. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawierała definicji „względów technicznych”. Pojęcia tego, nie definiowały również inne akty prawne, z tego też względu należało opierać się na regułach wykładni językowej. Według *Słownika języka polskiego* przez „względy techniczne” uniemożliwiające wykorzystanie danego przedmiotu rozumieć należy techniczną niemożliwość korzystania z niego, a zatem niemożliwość dotyczącą spraw związanych ze sposobem wykonania (istotą) przedmiotu. Oznacza to, iż względy techniczne, o art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., to okoliczności niezależne od woli przedsiębiorcy, które wynikały bezpośrednio ze stanu technicznego obiektu i które powodowały ustanie jego związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Skutkiem zaistnienia tych okoliczności był fakt, iż dany przedmiot nie nadawał się do użytku nie tylko w prowadzonym przedsiębiorstwie, ale do żadnej innej działalności gospodarczej, gdyż nie spełniał określonych wymogów technicznych niezbędnych do jego wykorzystania w celach gospodarczych.

Przytoczona definicja poprzez zwrot „nie jest i nie może być” wskazywała ponadto, iż niemożność prowadzenia działalności gospodarczej musiała mieć charakter trwały (por. wyrok NSA z dnia 21.07.2015 r. II FSK 1157/15: „Przez użyte w art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. określenie „nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych” należy rozumieć w odniesieniu do budynków sytuację, w której istniejąca w roku podatkowym zabudowa jest w takim stanie technicznym, że nie może być wykorzystywana (nie nadaje się) do prowadzenia działalności gospodarczej, nawet po realizacji prac remontowych (odtworzeniowych) oraz adaptacyjnych, których efektem nie jest powstanie nowego budynku.”). Tymczasem ze stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę wynika, iż skutkiem modernizacji i remontów planowanych przez Wnioskodawcę będzie możliwość prowadzenia w nabytych budynkach działalności gospodarczej. Oznacza to, iż w przedmiotowym stanie faktycznym, niemożność prowadzenia działalności gospodarczej nie miała (i nie ma) charakteru trwałego, a zatem nabyte budynki były związane z działalnością gospodarczą i jako takie stanowiły przedmiot opodatkowania.

Odnosząc się do stanu prawnego obowiązującego od 1 stycznia 2016 r. należy zauważyć, iż obejmuje on zmianę art. 1a u.p.o.l. Zgodnie z art. 9 pkt 1 lit. a) i b) ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1045) w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany w art. 1a:

a) w ust. 1 pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3) grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a;

4) działalność gospodarcza - działalność, o której mowa w ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2015 r. poz. 584, z późn. zm.), z zastrzeżeniem ust. 2;”;

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. 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;

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 dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.”

Powyższa zmiana zawęża interpretację wyjątku od definicji gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą uzależniając jego powstanie od ostatecznej decyzji organu nadzoru budowlanego. Ze stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę nie wynika, by taka decyzja została wydana.

Oznacza to, iż również w zmienionym stanie prawnym przedmiotowe budynki będą mieściły się w kategorii budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, a co za tym idzie będą stanowić przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

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.

M.01.8046n

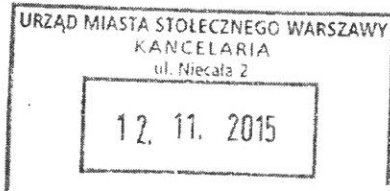
RADCA PRAWNY
W BIURZE PODATKOWI I EGZEKUCJI

NACZELNIK
WYDZIAŁU PODATKÓW I OPŁAT
BIURA PODATKOWI I EGZEKUCJI

AGENCIJA PRAWNA DENTA
SP. Z O.O. WARSZAWA

Magdalena Gutkowska
Kierownik Skarbnika
Warszawy

Warszawa, 09.11.2015 r.



KO-PN/11530/15 12-11-2015 Gadecka

Do Biura Podatków i Egzekucji
Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy
Ul. Kredytowa 3
00 - 056 Warszawa

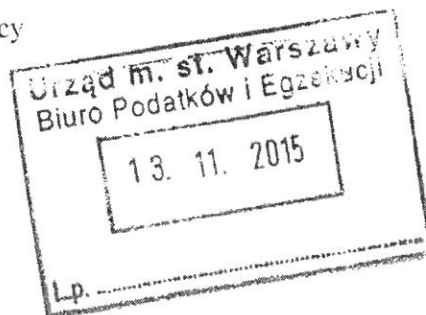
Dotyczy : Interpretacji w poniższej sprawie

W dniu 13/10/2015 roku została zakupiona nieruchomość przy ul. a

W dniu 29/10/2015 r. rzeczoznawca majątkowy napisał oświadczenie, że na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej, stan techniczny obiektów został oceniony jako słaby- wymagający przeprowadzenia remontów i modernizacji poszczególnych budynków nie jesteśmy w stanie na dzień złożenia podania prowadzić działalności gospodarczej w związku z tym w deklaracji na podatek od nieruchomości budynki zostały wpisane w punkt 7. pozostałe w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego stawka podatku 7,73. Jak zostanie wyremontowany jeden z budynków zostanie wpisany do deklaracji w punkt 3. związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części, zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej stawka podatku 23,03

Jaką stawką należy opodatkować budynki zgodnie z oświadczeniem rzeczoznawcy?
Czy nasze stanowisko jest prawidłowe? Proszę się odnieść do stanu prawnego do dnia 31/12/2015 i od 01/01/2016 ordynacji podatkowej

Załączniki :
Oświadczenia rzeczoznawcy
Opisane



[Signature]
Z poważaniem