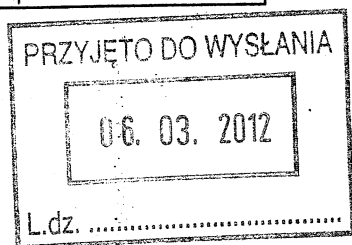


	Warszawa, dn. 05.03.2012 r.
PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	
BPE-2-OP/31101/ 863 /...GW.../12 PE.OP.3120.500 . / .2012.GWA	



INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.)
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku z siedzibą w Warszawie przy ulicy (zwanej dalej „...”) z dnia 7 grudnia 2011 roku (wpływ do organu podatkowego w dniu 12 grudnia 2011 roku), uzupełnionego w dniu 11 stycznia 2012 roku, w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntów stanowiących własność oraz oddanych jej w użytkowanie wieczyste, postanawiam uznać stanowisko przedstawione we wniosku za nieprawidłowe.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku oraz jego uzupełnienia z dnia 11 stycznia 2012 roku wynika, że jest właścicielem oraz użytkownikiem wieczystym gruntów podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Grunty o powierzchni 10.495 m ² , stanowiące własność, będą przeznaczone na budowę zespołu 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą wewnętrzną oraz sieciami infrastruktury technicznej. Grunty te nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, albowiem statutową działalnością jest handel detaliczny oraz usługi. W związku z powyższym, pytanie dotyczy opodatkowania tych gruntów podatkiem od nieruchomości.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Zdaniem, grunty te, z uwagi na fakt, iż nie są związane z prowadzeniem przez działalności gospodarczej, podlegać będą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla gruntów

pozostałych.

5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

W myśl art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613, z późn. zm.; dalej „u.p.o.l.”) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast w myśl art. 3 ust. 1 u.p.o.l. podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. przez pojęcie „grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” należy 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, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Powyższe oznacza zatem, iż wszystkie budynki, budowle i grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z dwoma wyjątkami, są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, chyba że przedmiot opodatkowania nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Te wyjątki to budynki mieszkalne i zajęte pod nie grunty oraz grunty pod jeziorami i zajęte na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych. Jeżeli zatem np. budynek mieszkalny i związany z nim grunt jest w posiadaniu przedsiębiorcy, to podlega opodatkowaniu na takiej zasadzie, że budynek jest obciążony stawkami właściwymi dla budynków mieszkalnych, a grunt wg stawek właściwych dla gruntów pozostałych.

Z przytoczonej definicji wynika, że sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę (lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą) skutkuje tym, że budynek, budowla, grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tak więc różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie lub gdzie prowadzona jest innego rodzaju działalność niż gospodarcza (np. socjalna) należy uznać za związane z działalnością gospodarczą. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 września 2005 roku (sygn. akt III SA/Wa 346/05, opubl. LEX 177321), odnoszącego się do gruntów związanych z działalnością gospodarczą, Sąd stwierdził, iż „(...) samo posiadanie przez podmiot gospodarczy gruntów podlegających podatkowi od nieruchomości skutkuje zastosowaniem stawki podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczych bez względu na to czy rzeczywiście są one do tej działalności wykorzystywane (...)”.

Należy w tym miejscu podkreślić, iż w najnowszym orzecznictwie sądowym utrwalony został już pogląd, iż art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych należy interpretować ściśle tj. w ten sposób, że podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą, opodatkowane są budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz budynków, które nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych. Dla przykładu, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 7 grudnia 2011 r. o sygn. akt I SA/Sz 823/11 stwierdził wprost, iż „(...) Sąd rozpoznający niniejszą sprawę przychylił się do stanowiska Samorządowego Kolegium Odwoławczego, że o tym, czy nieruchomość podlega opodatkowaniu stawkami podatkowymi w podwyższonej wysokości decyduje sam fakt posiadania jej przez podmiot posiadający status przedsiębiorcy, wpisany do rejestru przedsiębiorców, a nie sposób w jaki faktycznie jest wykorzystywana. Pogląd ten jest ugruntowany w orzecznictwie sądów administracyjnych (...)”.

Biorąc pod uwagę powyższe, stanowisko ... uznać należy za nieprawidłowe.

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. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). 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

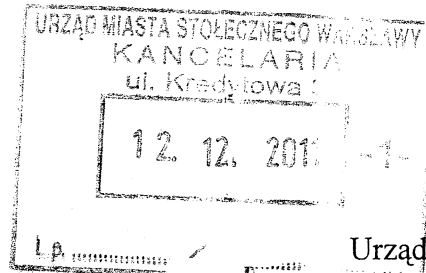
ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.


z up. PREZYDENTA
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

KB

Warszawa 7.12.2011r



KO-P/43230/11 Marek

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Podatków i Egzekucji
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa

L.dz.120/2011

w Warszawie jest w posiadaniu:

1. **51.248 m²** powierzchni gruntów własnych i w wieczystym użytkowaniu składających się z 8 działek na terenie 5 Dzielnicy m.st. Warszawy na których zostały dokonane naniesienia i budowlę. Naliczony podatek zgodnie ze złożoną deklaracją miesięcznie w 2011r stanowił kwotę około 23 tys.zł.
2. **10.495 m²** powierzchni gruntów będących własnością bez naniesień, stanowiącą jedną działkę dla której założona jest księga wieczysta.
jest w posiadaniu aktualnych warunków szczegółowych zasad zagospodarowania tego terenu oraz zabudowy polegającej na budowie zespołu 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z drogą wewnętrzną i sieciami infrastruktury technicznej. Decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy działka ta została podzielona na 5 działek z czego jedna przeznaczona została pod drogę wewnętrzną zapewniającą dojazd do pozostałych nowopowstałych działek.
zgodnie z decyzją Prezydenta m. st. Warszawy zapłaciła ustaloną wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału.
Zebranie Przedstawicieli
w Warszawie podjęło uchwałę o zbyciu nieruchomości.

Pytanie?

Czy w deklaracji na podatek od nieruchomości od 2012 roku do czasu sprzedaży działek, grunty z pozycji 2 niniejszego pisma możemy wykazywać w punkcie 4 "pozostałe" w rozdziale C.1. GRUNTY.

