

Nr sprawy: Fn-VIII.310.9.2013

Lotus: 121213-2480

Poznań, 12 grudnia 2013r.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Poznania na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14b i 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2012r., poz. 749 ze zm.) stwierdza, że stanowisko Spółki przedstawione we wniosku z dnia 10 września 2013r. (data wpływu do tut. urzędu 16 września 2013r.) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie opodatkowania obiektu budowlanego stanowiącego budynek w rozumieniu przepisów art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, będący własnością Spółki, który nie jest i nie może być wykorzystywany ze względów technicznych do prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatkowej właściwej dla kategorii „budynki pozostałe” – jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 10 września 2013r. (data wpływu do tut. urzędu 16 września 2013r.), uzupełnionym, na wezwanie tut. organu podatkowego, dnia 29 października 2013r. (data wpływu do tut. urzędu) Spółka zwróciła się, zgodnie z art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa, o interpretację indywidualną w zakresie podatku od nieruchomości.

Spółka jest właścicielem obiektu budowlanego będącego budynkiem o nazwie „Nowa kotłownia” położonego na terenie nieruchomości stanowiących własność Podatnika. Przedmiotowy budynek jest podpiwniczony o jednej kondygnacji naziemnej. Fundamenty budynku stanowi płyta, ławy i stopy fundamentowe żelbetowe. Budynek posiada ściany murowane z cegły pełnej oraz dach o konstrukcji stalowej, dwuspadowy, pokryty papą. Ze złożonych wyjaśnień wynika, że został on trwale wyłączony z eksploatacji. Zgodnie z wyjaśnieniami Strony z informacji zawartych w dostępnych protokołach z rocznych przeglądów technicznych, „już w roku 2007 budynek znajdował się w stanie technicznym dostatecznym oraz był wyłączony z eksploatacji i przeznaczony do wyburzenia lub gruntownego remontu. Informacje zawarte w protokołach wskazują na zużycie techniczne budynku w roku 2007 na poziomie - 70%; 2009-75-79%, 2010 - 80%, 2011- 82 %; 2012 - 83%. Budynek „Nowej Kotłowni” co najmniej od roku 2007 po dzień dzisiejszy nie jest i nie był w żaden sposób wykorzystywany do prowadzenia działalności

*Miasto know-how

gospodarczej. W celu ustalenia aktualnego stanu technicznego przedmiotowego budynku, w szczególności możliwości jego wykorzystania w prowadzonej działalności, Wnioskodawca zwrócił się do specjalisty o wykonanie ekspertyzy technicznej budynku." Podatnik do wniosku załączył dokument, wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę budowlanego w specjalności architektonicznej, pt: „Opinia rzeczoznawcy budowlanego" zawierający szczegółowy opis budynku oraz wnioski z analizy rzeczoznawcy budowlanego dotyczące m.in. stopnia zużycia technicznego.

Pytanie Wnioskodawcy brzmi: „Czy obiekt budowlany stanowiący budynek, w rozumieniu przepisów art. 1a ust 1 pkt 1 upol, będący własnością Wnioskodawcy, opisany szczegółowo w pkt „Stan Faktyczny", który nie jest i nie może być wykorzystywany ze względów technicznych do prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z art. 1a ust 1 pkt 3 upol, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatkowej właściwej dla kategorii „budynki pozostałe"?"

Zdaniem Podatnika biorąc pod uwagę zapis art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz stan, zużycie techniczne i funkcjonalne przedmiotowego budynku nie powinien on być kwalifikowany jako przedmiot opodatkowania do kategorii „budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej" lecz do kategorii „budynków pozostałych", a tym samym, zgodnie z art 5 ust 1 pkt 2e ww. ustawy, przy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości zastosowanie do przedmiotowego obiektu powinna mieć stawka właściwa dla kategorii „budynków pozostałych".

Strona podkreśla, że ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawiera definicji „względów technicznych" odsyła ona wprawdzie do do prawa budowlanego w konkretnych sytuacjach, brak jest natomiast odesłania do całości regulacji prawa budowlanego. Co więcej przepis ustawy o podatkach i opłatach lokalnych posługuje się sformułowaniem „względy techniczne" a nie „względy budowlane". Wg Podatnika dokonując oceny o „względach technicznych" nie powinno się ograniczać wyłącznie do określenia stanu technicznego danego obiektu (choć niewątpliwie stopień zużycia jest jednym z istotnych elementów) lecz weryfikować jakie są funkcjonalne i techniczne możliwości wykorzystywania danego obiektu do prowadzenia działalności gospodarczej. Na potwierdzenie swojego stanowiska Spółka przywołuje wyroki WSA we Wrocławiu z dnia 19 stycznia 2012r., sygn. Akt S.A./Wr 1662/11 oraz orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 października 2010r. sygn. Akt II FSK 2080/08.

Wg Spółki biorąc pod uwagę przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, jak i stanowisko prezentowane w orzecznictwie sądów administracyjnych, okoliczność, czy w sprawie zachodzą „względy techniczne", o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych może być stwierdzona wszelkimi środkami dowodowymi. W celu poddania przedmiotowego budynku fachowej ocenie sporządzona została opinia dotycząca stwierdzenia czy budynek ten może zostać wykorzystany do prowadzenia działalności oraz czy pobyt stały lub czasowy ludzi jest dopuszczalny w tym obiekcie, a także jaki jest stan zużycia technicznego ww. obiektu.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 ze zm.) przez grunty, budynki i budowle

związane z prowadzeniem działalności gospodarczej rozumie się 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.

Jak wynika z powyższego przepisu, podstawowym kryterium związku z działalnością gospodarczą jest samo posiadanie gruntów i ww. obiektów przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą i nie ma znaczenia fakt nie wykorzystywania ich w danym momencie. Potwierdzeniem powyższego jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 21 marca 2006r. sygn. Akt I S.A./Gd 231/04 w świetle którego:

„W myśl art. 1a ustawy podatkowej 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 jest i 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. Sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę skutkuje tym, że budynek, budowla, grunt jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tak więc różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie, należy uznać za związane z działalnością gospodarczą. W definicji nie ma warunku wykorzystywania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę.”

Podkreślić należy, że w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przy określeniu terminu „względy techniczne” ustawodawca wskazuje, że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. Wskazać należy, że zarówno w literaturze jak i orzecnictwie podkreśla się że przy interpretacji względów technicznych należy brać pod uwagę nie tylko przeszkody istniejące w danym momencie ale muszą one mieć trwały charakter. Ponadto muszą one mieć charakter obiektywny, niezależny od Podatnika.

Potwierdzeniem powyższego są niżej wskazane wyroki:

1. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 19 stycznia 2012r. sygn. Akt. I S.A./Wr 1662/11:

„ Ze względu na wprowadzoną zasadę względy techniczne uniemożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej w określonym obiekcie powinny mieć, jak słusznie zauważył organ podatkowy, obiektywny i trwały charakter. Obiektywny, to znaczy taki, który jest niezależny od woli przedsiębiorcy. Tak więc względy ekonomiczne, finansowe czy też podejmowane przez przedsiębiorcę decyzje gospodarcze (np. w kwestii remontu, modernizacji budynku) lub też brak racjonalnych działań, które w efekcie doprowadziły do złego stanu technicznego budynku nie są zaliczane do względów technicznych, o jakich mowa w art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. Nie wystarczy bowiem, aby budynek był w złym stanie technicznym, ale aby stan ten był trwały. Wynika to wprost z końcowej części powołanego przepisu, który stanowi, „...że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.” Zatem stan techniczny obiektu musi mieć charakter trwały, nieprzemijający.”

2. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 10 września 2009r. sygn. Akt I S.A./Gd 136/09:

„W pojęciu „względów technicznych” ustawodawca zawarł przesłankę trwałości jako przeszkodę w wykorzystaniu nieruchomości do prowadzenia określonego rodzaju działalności gospodarczej, powodującej zastosowanie preferencyjnej stawki podatku od nieruchomości.”

3. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 19 kwietnia 2012r. sygn. Akt II ISA/Po 207/12:

„Zasadniczo więc do opodatkowania podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 1 w zw. z art. 1a) ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. wystarczające jest samo posiadanie gruntów, budynków i budowli przez przedsiębiorcę, a fakt przejściowego niewykorzystywania nieruchomości do prowadzonej działalności gospodarczej z innych powodów aniżeli względy techniczne, o których mowa w art. 1a) ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. nie niweczy tego związku z prowadzeniem działalności gospodarczej, a tym samym nie wyklucza objęcia ich podatkiem od nieruchomości i to według stawek przewidzianych dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Natomiast względy techniczne, o których mowa w art. 1a) ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., uniemożliwiające wykorzystywanie nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej, powinny mieć charakter przeszkód obiektywnych, to znaczy nie mogą one być determinowane wolą podatnika, lecz okolicznościami zewnętrznymi (wyroki NSA: z 16 lutego 2006 r., sygn. akt II FSK 301/05 i z 9 stycznia 2009 r., sygn. akt II FSK 1354/07), do których nie można jednak zaliczyć przeszkód o charakterze sezonowym lub technologicznym (wyrok NSA z 12 lipca 2007 r., sygn. akt II FSK 744/06).”

Z przedstawionego przez Spółkę stanu faktycznego wynika, że budynek w latach 2007-2012 znajdował się w stanie technicznym dostatecznym, został trwale wyłączony z eksploatacji i przeznaczony do wyburzenia lub gruntownego remontu. Wprawdzie jego zużycie techniczne z roku na rok powiększało się, ale nie można powiedzieć, że było ono niezależne od Podatnika. To Spółka nie podejmowała działań mających na celu jego remont. Zatem należy stwierdzić, że stan ten nie ma cech trwałych ponieważ przeprowadzenie gruntowych prac remontowych pozwoli na jego użytkowanie.

Jak już wskazano wcześniej „względy techniczne” odnoszą się wyłącznie do okoliczności faktycznych niezależnych od woli przedsiębiorcy i wynikających ze stanu technicznego przedmiotu opodatkowania, których skutkiem jest brak możliwości wykorzystania nieruchomości do celów gospodarczych z powodu niespełnienia określonych wymogów technicznych. Nie będą miały natomiast znaczenia okoliczności i zdarzenia zależne od przedsiębiorcy i będące wynikiem jego celowego, świadomego działania lub zaniechania, polegające np. na świadomym niepodejmowaniu działań zmierzających do odnowy stanu technicznego budynku czy inwestowania w obiekt. Jak wynika z pisma Strony co roku, conajmniej od 2007r., były sporządzane protokoły z przeglądu nieruchomości, z których wynikało że zużycie techniczne budynku kotłowni jest znaczne. Postępująca degradacja obiektów wynika zatem ze świadomej decyzji właściciela. Brak prac remontowych czy czynności zabezpieczających wpływa na postępujące pogorszenie się stanu technicznego budynku. Doprowadzenie obiektu do stanu nieużywalności zależy od woli samego właściciela. Brak tej woli nie może natomiast uzasadniać obniżenia stawki podatkowej.

W związku z powyższym przedmiotowy budynek podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawek określonych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ponadto organ podatkowy informuje, że rozpatrując wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego może rozpatrzyć go wyłącznie w ramach zagadnienia przedstawionego przez podatnika w pytaniu, stanu przedstawionego przez niego i przedstawionego przez niego własnego stanowiska w sprawie, nie może natomiast odnosić się do przedstawionych przez podatnika dowodów, np. załączonej do wniosku opinii rzeczoznawcy budowlanego, oraz przeprowadzania jej oceny jak również nie może prowadzić postępowania dowodowego.

Potwierdzeniem ww. stanowiska stanowi wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 lutego 2008 r. sygn. akt III SA/Wa 20/08 w świetle którego:

„W konsekwencji stwierdzić należy, że w postępowaniu w przedmiocie wydania interpretacji, tylko i wyłącznie podatnik (albo płatnik albo inkasent) "wyczerpująco przedstawia stan faktyczny". Przedstawia go przy tym w całym niezbędnym dla oceny prawnej zakresie wprost w treści wniosku, który kieruje do organu mającego wydać interpretację. Oznacza to, iż stan faktyczny brany pod uwagę do wydania interpretacji nie może być "dopowiadany" dołączanymi do wniosku dokumentami. Podatnik w tym postępowaniu nie powinien, a tym bardziej nie musi udowadniać, iż przedstawiany przez niego stan faktyczny ma umocowanie i potwierdzenie w określonym materiale dowodowym. (...) Postępowanie w przedmiocie interpretacji opiera się więc wyłącznie na stanie faktycznym, wyczerpująco przedstawionym przez wnioskodawcę, czyli takim stanie, którego wszelkie elementy istotne dla wyrażenia własnego stanowiska w zakresie i sposobu zastosowania prawa podatkowego podatnik przedstawi we wniosku. W stosunku do tak opisanego stanu faktycznego wyrażane jest stanowisko przez podatnika. Natomiast organ podatkowy dokonuje oceny prawnej stanowiska pytającego z przytoczeniem przepisów prawa. Organ ten, co należy podkreślić, w postępowaniu zmierzającym do wydania interpretacji nie jest uprawniony do ingerowania (poprzez negację bądź uzupełnianie) w stan faktyczny nakreślony we wniosku o jej udzielenie. Jak już wspomniano, nie może go własnymi ocenami podważać, ustalać, uzupełniać ani też zmieniać w jakimkolwiek zakresie, nawet wówczas, gdyby w oparciu o inne źródła, czy wiedzę znaną mu z urzędu, miał uzasadnione wątpliwości co do zgodności przedstawionego przez podatnika stanu faktycznego z obiektywną rzeczywistością. Instytucja interpretacji podatkowej nie daje bowiem organowi podatkowemu w tym względzie stosownych uprawnień dowodowych, co ma swoje uzasadnienie w zupełnie innej roli, jaką ma do spełnienia ten organ w rzeczonym postępowaniu (wyraża w nim prawną kwalifikację opisanego przez wnioskodawcę zdarzenia podatkowego - stanu faktycznego) w stosunku do roli, która przypada mu w klasycznym postępowaniu podatkowym (ustala w nim istnienie określonego zdarzenia podatkowego - stanu faktycznego oraz dokonuje jego prawnej kwalifikacji).

Wobec powyższego, w postępowaniu w przedmiocie udzielenia pisemnej interpretacji nie może toczyć się spór o stan faktyczny. Nie może też być prowadzone postępowanie dowodowe zmierzające do zbierania materiałów dowodowych w sposób odpowiadający dyspozycji art. 187 w związku z art. 122 O.p. Brak jest także podstaw do poddawania jakichkolwiek dowodów składanych przez wnioskodawcę swobodnej ocenie, zgodnie z art. 191 O.p. Innymi słowy, postępowanie to nie może zmierzać do kwestionowania przez organ podatkowy stanu faktycznego podawanego przez wnioskodawcę, lecz organ ten ma obowiązek przyjąć do sformułowania oceny prawnej taki stan faktyczny, jaki podaje podatnik. Co najwyżej, może wyłącznie w trybie art. 14a § 5 w związku z art. 169 § 1 O.p. żądać od wnioskodawcy uszczegółowienia opisu stanu faktycznego, jeśli uzna, że jest to niezbędne do dokonania jego prawidłowej kwalifikacji prawnej. Organ podatkowy dokonuje więc interpretacji, przyjmując za stronę ściśle określony stan faktyczny."

POUCZENIE

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 Poznaniu ul. Ratajczaka 10/12 61-815 Poznań, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu-do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2012r., poz. 270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) 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 tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Urząd Miasta Poznania Wydział Finansowy Oddział Podatku od Nieruchomości Osób Prawnych ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań.


ZUP. PRZEDSTAWIENIA MIASTA
mgr inż. Zdzisław
Zdzisławski