

Sygn.akt. ....

### **Interpretacja Prawa Podatkowego**

Prezydent Miasta Białegostoku działając na podstawie art.14j w związku z art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) w związku z wnioskiem z dnia 06 października 2009r. [...] Spółki Jawnej z siedzibą w [...] reprezentowanej przez doradcę podatkowego Pana [...] o udzielenie podatnikowi pisemnej interpretacji prawa podatkowego

- uznaje za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynku gospodarczego będącego w posiadaniu przedsiębiorcy oraz w zakresie opodatkowania części powierzchni gruntu związanego z budynkiem mieszkalnym
- uznaje za prawidłowe stanowisko wnioskodawcy w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynku mieszkalnego oraz w zakresie wygaśnięcia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości w przypadku rozbiórki budynków będących własnością Spółki

### **Uzasadnienie**

#### **Stan faktyczny:**

Wnioskiem z dnia 06 października 2009r. (data wpływu do urzędu: 08.10.2009r.) [...] Spółka Jawna z siedzibą w [...] reprezentowana przez doradcę podatkowego Pana [...] zwróciła się do tutejszego organu podatkowego o udzielenie pisemnej interpretacji prawa podatkowego. Z pisma wynika następujący stan faktyczny: Spółka jawna prowadząca działalność pod firmą: [...] z siedzibą w [...] w dniu 30 września 2009 r. nabyła od osoby fizycznej działkę o powierzchni 265 m<sup>2</sup> w Białymstoku przy ul. [...]. Przedmiotowa działka jest zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 80,00 m<sup>2</sup> oraz składzikiem na opał (budynkiem gospodarczym) o powierzchni 30,00 m<sup>2</sup>. Przedmiotowe budynki oraz działka nie są od dnia 30 września 2009 r. wykorzystywane przez Spółkę przy prowadzeniu działalności gospodarczej oraz nie są wynajmowane lub też wdzierzawiane osobom trzecim. W przyszłości Spółka zamierza wystąpić o wydanie decyzji w sprawie rozebrania budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego.

Spółka wnosi o wyjaśnienie:

1. w jakiej wysokości Spółka zobowiązana jest zadeklarować od dnia 01 października 2009r. podatek od nieruchomości za 2009 r. od nabytej w dn. 30 września 2009r. działki o powierzchni 265 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 80,00 m<sup>2</sup> i budynkiem gospodarczym o pow. użytkowej 30,00 m<sup>2</sup> (które to budynki nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej)?
2. z jaką datą w przypadku rozbiórki opisanych powyżej budynków przy ul. [...] w [...] Spółka ma prawo do zaprzestania naliczania i deklarowania podatku od nieruchomości, tj. od daty uzyskania prawomocnej decyzji zezwalającej na rozbiórkę opisanych powyżej budynków, czy też od daty ich faktycznej rozbiórki

i wykreślenia tychże budynków z ewidencji budynków prowadzonej przez Urząd Miejski w Białymstoku?

### **Stanowisko podmiotu uprawnionego do złożenia wniosku**

Zdaniem Strony, mając za podstawę uchwałę Rady Miejskiej Białegostoku Nr XXXIV/419/08 z dnia 24 listopada 2008 r., Spółka w roku podatkowym 2009 ma obowiązek naliczyć oraz zadeklarować za okres od dnia 01 października do 31 grudnia 2009r. podatek od nieruchomości za nieruchomość przy ul. [.....] według niżej wymienionych stawek podatkowych:

- podatek od gruntu w wysokości 0,71 zł/m<sup>2</sup> od działki o powierzchni 265 m<sup>2</sup>,
- podatek od budynku mieszkalnego w wysokości 0,61 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 80,00 m<sup>2</sup>,
- podatek od pozostałych budynków w wysokości 6,40 zł/m<sup>2</sup> od budynku gospodarczego o powierzchni użytkowej 30,00 m<sup>2</sup>.

Zdaniem Strony, wysokość podatku od nieruchomości należnego za rok 2009 winna być określona według zasad wynikających z art. 6 ust. 5 oraz art. 6 ust 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W przypadku dokonania rozbiórki budynku mieszkalnego i gospodarczego znajdujących się w Białymstoku przy ul. [.....], Spółka będzie miała prawo zaprzestania naliczania oraz deklarowania podatku od nieruchomości za dany rok podatkowy należnego od wyżej wymienionych budynków od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedmiotowe budynki zostaną rozebrane oraz wykreślone z ewidencji budynków prowadzonej przez Urząd Miejski w Białymstoku.

### **Ocena prawna stanowiska pytającego z przytoczeniem przepisów prawa:**

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 06 października 2009 roku stan faktyczny i prawny, dotyczący opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntu położonego w Białymstoku przy ul. [.....] oraz dwóch znajdujących się na nim budynków, organ podatkowy wyjaśnia co następuje:

Zgodnie z brzmieniem art. 1a ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.) – za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa 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. 1pkt 1 lit. b), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Organ podatkowy wskazuje, że z przytoczonego powyżej artykułu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wynika jednoznacznie, iż nieruchomości będące w posiadaniu przedsiębiorcy – nawet jeśli nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej – należy uznać za związane z działalnością gospodarczą. W ustawowej definicji zawartej w tym artykule nie ma bowiem warunku faktycznego wykorzystywania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę.

Potwierdzeniem są liczne publikacje występujące w doktrynie (m.in. L. Etel, S. Presnarowicz, G. Dudar, Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz, ABC, 2008 – komentarz do art. 1a ustawy) oraz w orzecznictwie (m.in.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 9 września 2004r., sygn. akt I SA/Ol 220/04, wyrok WSA w Białymstoku z dnia 01 czerwca 2006 r. sygn. akt I SA/Bk 128/06, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 16 kwietnia 2008 r., sygn. akt I SA/Po 33/08).

Zastosowanie stawki przeznaczonej dla budynków tzw. „pozostałych” wyłącznie ze względu na niewykorzystywanie danego budynku do prowadzenia działalności gospodarczej – jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Powyższa okoliczność nie zmienia faktu posiadania przedmiotowego budynku – w dalszym ciągu podatnikiem jest przedsiębiorca – więc nie stanowi ona przesłanki dla zastosowania niższej stawki podatkowej (dla budynków tzw. „pozostałych”). Oznacza to, iż nieruchomość taka (nadająca się do prowadzenia jakiegokolwiek działalności), mimo jej niewykorzystania, z różnych przyczyn, nie przestaje być nieruchomością związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Mając na względzie powyższe, do opodatkowania nieruchomości będących w posiadaniu przedsiębiorcy [.....] Spółki Jawnej, tj. budynku gospodarczego oraz gruntu niezwiązanego z budynkiem mieszkalnym – mają zastosowanie najwyższe stawki podatku przewidziane dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (tj. w roku podatkowym 2009 r. stawka: dla budynku 19,45 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dla gruntu 0,71 zł/m<sup>2</sup> powierzchni – zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/419/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24 listopada 2008 r. w sprawie podatku od nieruchomości).

Odnosząc się do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 06 października 2009r. w zakresie budynku mieszkalnego, stwierdzić należy, iż budynki mieszkalne oraz grunty z nimi związane co do zasady wyłączone są z kategorii przedmiotów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlegają opodatkowaniu według stawki preferencyjnej nawet wówczas, jeżeli są w posiadaniu przedsiębiorcy lub podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Wynika to jednoznacznie z brzmienia art. 1a ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2006r. Nr 121, poz. 844), który stanowi, że za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uznaje 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.**

Reasumując, dopiero faktyczne „zajęcie” budynku mieszkalnego lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej oznacza, że będzie on opodatkowany według stawek zgodnych z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. przewidzianych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (patrz stanowisko NSA w wyroku z dnia 18 sierpnia 1992 r., sygn. SA/Wr.650/92, POP 1994/6 oraz Grzegorz Dudar, Opodatkowanie budynków mieszkalnych znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorcy – glosa do wyroku NSA z 22 lipca 2009 r., sygn. akt II FSK 460/08, Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych Nr 10, październik 2009r., str. 6). Potwierdzeniem jest również wyrok Naczelny Sąd Administracyjny z dnia 22 lipca 2009 r. (sygn. akt II FSK 460/08) w którym wskazano, iż opodatkowanie podatkiem od nieruchomości budynku mieszkalnego (lub jego części) znajdującego się w posiadaniu przedsiębiorcy z zastosowaniem stawki właściwej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej dotyczy tylko takiego budynku mieszkalnego (lub jego części), który jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Dla prawidłowego określenia stawki podatku ważne jest również określenie funkcji budynku. Zgodnie z treścią art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U z 2005 r., nr 240, poz. 2027) organy podatkowe są związane danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków. Mając na uwadze art. 194 § 1 ustawy – Ordynacja podatkowa wskazana ewidencja jest urzędowym dokumentem stanowiącym dowód tego, co zostało stwierdzone.

Zatem, jeżeli z danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej dla miasta Białegostoku wynika, iż funkcja omawianego budynku określona jest jako **budynek mieszkalny** i nie jest on faktycznie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, podlega opodatkowaniu stawką podatku przewidzianą dla budynków mieszkalnych (art. 5 ust.1 pkt 2 lit.a), a **grunt związany z tym budynkiem** - stawką podatku przewidzianą dla gruntów pozostałych (art. 5 ust.1 pkt 1 lit. c) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Powyższe oznacza, iż stanowisko [.....] Spółki Jawnej przedstawione we wniosku o wydanie niniejszej interpretacji w kwestii opodatkowania budynku mieszkalnego stawką w wysokości 0,61 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (niezajętego na prowadzenie działalności gospodarczej) jest prawidłowe.

Mając na względzie wyżej wskazane regulacje prawne, tut. organ podatkowy uznał natomiast za częściowo nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy, w którym dla całego gruntu (zabudowanego budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym), przewiduje on stawkę jak dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Część powierzchni gruntu związanego ze znajdującym się na nim budynkiem mieszkalnym w przypadku, gdy nie jest on zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, podlega opodatkowaniu stawką przeznaczoną dla gruntów pozostałych (w roku podatkowym 2009 r. stawka wynosi 0,30 zł/m<sup>2</sup> powierzchni – zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/419/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24 listopada 2008 r. w sprawie podatku od nieruchomości).

Odnosząc się do pytania Podatnika w kwestii momentu wygaśnięcia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości dotyczącego budynków, zaznaczyć należy, iż zgodnie z art. 6 ust. 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.), obowiązek ten wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek. Okolicznościami tymi będą sytuacje odnoszące się do zdarzeń faktycznych i prawnych, przeciwnych do okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku podatkowego w danym podatku (w przypadku Wnioskodawcy – rozbiórka budynków).

Organ podatkowy podziela stanowisko [.....] Spółki Jawnej, iż będzie ona miała prawo zaprzestania naliczania podatku od nieruchomości należnego od przedmiotowych budynków od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedmiotowe budynki zostaną rozebrane (a w efekcie: wykreślone z ewidencji budynków prowadzonej dla miasta Białegostoku).

Ustawodawca w przytoczonym powyżej przepisie prawa nie określił przesłanek wygaśnięcia obowiązku podatkowego, jednak zdaniem tut. organu podatkowego oczywiste jest, iż tak długo jak w sensie fizycznym istnieje budynek (do momentu zrealizowania pozwolenia na rozbiórkę), istnieje obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości.

Należy przyjąć, że w wypadku, gdy okolicznością, od której uzależniony jest obowiązek podatkowy jest istnienie budynku, wygaśnięcie tego obowiązku następuje, gdy budynek przestał istnieć (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 13 października 2005 r., sygn. akt I SA/Go 309/05 oraz wyrok z dnia 11 września 2007r. Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. II FSK 959/06).

Samo uzyskanie decyzji zezwalającej na rozbiórkę nie wyłącza z opodatkowania budynków, których niniejsza decyzja dotyczy. Wskazany powyżej dokument oznacza, iż Spółka może dokonać rozbiórki danych obiektów, które w momencie uzyskania przedmiotowej decyzji wciąż istnieją (a więc podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości). Obowiązek podatkowy w takim przypadku wygaśnie z końcem miesiąca, w którym nastąpiło faktyczne rozebranie budynków.

Informuję, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 06 października 2009 roku.

### **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 Białymstoku (ul. Henryka Sienkiewicza 84, 15-950 Białystok), 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 – Dz.U. Nr 153, poz.1270 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 Prezydenta Miasta Białegostoku – ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok.

#### Otrzymuje:

1. Wnioskodawca [...]
2. a/a