

Białystok, 29 grudnia 2015 r.

[...] Sp. z o. o.

[...]

[...]

reprezentowana przez

[...]

adres do doręczeń:

[...]

[...]

[...]

Interpretacja Indywidualna Przepisów Prawa Podatkowego

Prezydent Miasta Białegostoku działając na podstawie art. 14j oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r., poz. 613 z późn. zm.) w związku z wnioskiem z dnia 10 listopada 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 12 listopada 2015 r.) [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...], reprezentowanej przez [...], o udzielenie podatnikowi pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

- 1) **uznaje za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy** w kwestii opodatkowania budynku usługowo-handlowego oraz budynku magazynowego – **w okresie od listopada do grudnia 2015 r.** – stawką podatkową inną niż stawka przewidziana dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 2) **uznaje za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy** w kwestii opodatkowania – **od dnia 1 stycznia 2016 r.** – budynku usługowo-handlowego oraz budynku magazynowego.

Uzasadnienie

STAN FAKTYCZNY

Wnioskiem z dnia 10 listopada 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 12 listopada 2015 r.) [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] ¹, reprezentowana przez [...], zwróciła się do tutejszego organu podatkowego o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Z przedmiotowego wniosku wynika, że [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] jest właścicielem zabudowanych działek nr geod. [...], nr geod. [...], nr geod. [...] zlokalizowanych w [...] przy ul. [...]. Na wskazanych działkach usytuowany jest między innymi budynek oznaczony jako usługowo-handlowy o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m² oraz budynek oznaczony jako magazynowy o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m² (łącznie powierzchnia użytkowa ww. budynków wynosi [...] m²). Na przedmiotowym gruncie usytuowany jest również płot i utwardzony plac.

Działki nr geod. [...], nr geod. [...], nr geod. [...], o których mowa wyżej, zabudowane budynkami, płotem i utwardzonym placem, spółka nabyła od cyt. „*zlikwidowanej spółki jawnej prowadzącej działalność pod firmą: „[...] z siedzibą w [...]”*”².

¹ dalej wskazywana również jako „spółka” lub „wnioskodawca”

² dalej wskazywana również jako „spółka jawna”

Decyzją Nr [...] z dnia 1 lipca 2011 r. [...] zatwierdził dla spółki jawnej projekt rozbiórki budynku oznaczonego jako usługowo-handlowy oraz budynku oznaczonego jako magazynowy. Wnioskodawca wystąpił do [...] o zmianę oznaczenia strony przedmiotowej decyzji poprzez wskazanie, że cyt. „stroną postępowania dotyczącego rozbiórki budynków usługowych jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prowadząca działalność pod firmą: [...] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...]”.

Dnia 10 czerwca 2014 r. spółka zawiadomiła [...] oraz [...] o zamiarze rozpoczęcia rozbiórki budynków usługowo-handlowego i magazynowego, wskazano również, że rozbiórka zostanie zakończona w dniu 30 października 2014 r. Do dnia 10 listopada 2015 r.³ nie rozpoczęto rozbiórki ww. budynków. Wnioskodawca planuje przeprowadzić likwidację budynków usługowo-handlowego i magazynowego po dniu 1 stycznia 2016 r. oraz ją zakończyć do dnia 31 stycznia 2016 r.

Wnioskodawca podnosi, iż do dnia 31 października 2015 r. ww. budynki usługowo-handlowy i magazynowy były wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (zawierano umowy najmu z podmiotami gospodarczymi). Od dnia 1 listopada 2015 r. spółka nie wykorzystuje tych budynków przy prowadzeniu działalności gospodarczej oraz cyt. „prowadzi w nich wstępne prace przygotowawcze do ich wyburzenia w miesiącu styczniu 2016 r. Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, PKWTU – [...]”.

W piśmie z dnia 10 listopada 2015 r. [...] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...], reprezentowanej przez [...], wskazano, że cyt. „Spółka do dnia sporządzenia niniejszego pisma (przyp. – tj. do dnia 10 listopada 2015 r.) nie wystąpiła do organów nadzoru budowlanego o wyłączenie z użytkowania całości lub części budynków usługowych oraz do dnia sporządzenia niniejszego pisma (przyp. – tj. do dnia 10 listopada 2015 r.) nie została wydana decyzja przez nadzór budowlany o wyłączeniu z użytkowania całości lub części ww. budynków usługowych.”.

Ponadto, wnioskodawca podkreślił, iż spółka w złożonej w [...] deklaracji na podatek od nieruchomości DN-1 na 2015 rok cyt. „wskazała, iż powierzchnia użytkowa ww. budynków usługowych podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatkowej podatku od nieruchomości, o której to stawce mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o podatkach lokalnych (przyp. – chodzi o stawkę przewidzianą dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej).”.

[...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...], reprezentowana przez [...], wnosi o wyjaśnienie:

- 1) cyt. „Czy Spółce przysługuje prawo w roku podatkowym 2015 dokonania korekty deklaracji dla podatku od nieruchomości (DN-1) za rok 2015 ze wskazaniem w niniejszej korekcie, iż Spółka ze względów technicznych nie nalicza oraz nie deklaruje za okres od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. podatku od nieruchomości od [...] m² (...) powierzchni użytkowej ogółem budynków usługowych w [...] przy ul. [...], które to względy techniczne stanowią podstawę złożenia przez wnioskodawcę korekty deklaracji dla podatku od nieruchomości (DN-1) za ww. okres roku podatkowego”?
- 2) cyt. „czy Spółce będzie w roku podatkowym 2016 przysługiwało prawo wskazania w deklaracji dla podatku od nieruchomości (DN-1), iż strona nie nalicza i nie deklaruje w związku z rozbiórką budynków usługowych w [...] przy ul. [...] podatku od nieruchomości za miesiąc styczeń 2016 r. od [...] m² (...) powierzchni użytkowej ogółem powyżej opisanych budynków usługowych w [...] przy ul. [...]”?

³ tj. do dnia sporządzenia przez spółkę wniosku o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

STANOWISKO PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO ZŁOŻENIA WNIOSKU

Zdaniem wnioskodawcy w kontekście przedstawionego w piśmie z dnia 10 listopada 2015 r. stanu faktycznego oraz z uwagi na regulację art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.)⁴, [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy ul. [...]:

- 1) cyt. „*przysługuje prawo w roku podatkowym 2015 dokonania korekty deklaracji dla podatku od nieruchomości (DN-1) za rok 2015 ze wskazaniem w niniejszej korekcie, iż Spółka ze względów technicznych nie nalicza oraz nie deklaruje za okres od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. podatku od nieruchomości od [...] m² (...) powierzchni użytkowej ogółem budynków usługowych w [...] przy ul. [...], które to względy techniczne stanowią podstawę złożenia przez wnioskodawcę korekty deklaracji dla podatku od nieruchomości (DN-1) za ww. okres roku podatkowego*”,
- 2) cyt. „*będzie w roku podatkowym 2016 przysługiwało prawo wskazania w deklaracji dla podatku od nieruchomości (DN-1), iż strona nie nalicza i nie deklaruje w deklaracji dla podatku od nieruchomości (DN-1) za rok 2016, w związku z rozbiórką zakończoną do dnia 31 stycznia 2016 r. budynków usługowych w [...] przy ul. [...] podatku od nieruchomości za miesiąc styczeń 2016 r. od [...] m² (...) powierzchni użytkowej ogółem powyżej opisanych budynków usługowych*”.

OCENA PRAWNA STANOWISKA WNIOSKODAWCY Z PRZYTOCZENIEM PRZEPISÓW PRAWA

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 10 listopada 2015 r. (data wpływu do tut. Urzędu: dnia 12 listopada 2015 r.) stan faktyczny i prawny, dotyczący opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynków (tj. budynku usługowo-handlowego o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m² oraz budynku magazynowego o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m²) zlokalizowanych w [...] przy ul. [...] i stanowiących własność osoby prawnej - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

Stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.) – w stanie obowiązującym do końca 2015 r. – określenie *grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej* oznacza *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 (tj. gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych*. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że wprawdzie w powoływanym przepisie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przewidziano możliwość opodatkowania m. in. budynków (o funkcji użytkowej innej niż mieszkalna), będących w posiadaniu przedsiębiorcy, stawką podatkową przewidzianą dla budynków lub ich części tzw. pozostałych, jednakże przesłanką warunkującą tą możliwość jest zaistnienie takiego stanu, w którym budynek **nie jest i nie może** być wykorzystywany do działalności gospodarczej ze względów technicznych.

W kwestii, co należy rozumieć przez pojęcie *względy techniczne* zauważa się, że analizowany przepis może mieć zastosowanie tylko w przypadku zaistnienia obiektywnych okoliczności natury technicznej (tj. niezależnych od działań podatnika), całkowicie uniemożliwiających wykorzystywanie przedmiotu opodatkowania do celów działalności gospodarczej prowadzonej przez spółkę bądź jakkolwiek inny podmiot⁵. Tym samym wyłączenie,

⁴ dalej powoływana również w skrócie jako „u.p.o.l.”

⁵ por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 grudnia 2009 r., sygn. akt II FSK 1048/08, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 8 września 2011 r., sygn. akt 372/11 – oba dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

o którym mowa w art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., nie obejmuje sytuacji, gdy brak możliwości wykorzystywania budynków o charakterze niemieszkalnym dla celów działalności gospodarczej wynika z przyczyn leżących po stronie właściciela (np. w sytuacji, gdy podatnik, bądź inny podmiot, mógłby wykorzystywać dany budynek do działalności gospodarczej, jednakże budynek nie wykorzystuje we wskazany sposób z uwagi na podjętą decyzję o rozpoczęciu prac przygotowawczych celem likwidacji obiektu).

Z przedstawionego przez spółkę wniosku z dnia 10 listopada 2015 r. wynika, że budynki – usługowo-handlowy i magazynowy zlokalizowane w [...] przy ul. [...] – są własnością przedsiębiorcy, tj. [...] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Zatem, nie ma wątpliwości, iż związek ww. budynków z działalnością gospodarczą istnieje. Związek ten występuje bowiem niezależnie od tego, czy przedmiotowe budynki są faktycznie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej w danym czasie, czy też nie.

Jednocześnie, z wskazanego wniosku wynika, że niemożność prowadzenia działalności gospodarczej w budynkach usługowo-handlowym i magazynowym spowodowana została działaniami podjętymi przez właściciela, tj. [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...]. W ww. piśmie wnioskodawca wskazuje, iż do dnia 31 października 2015 r. ww. budynki usługowo-handlowy i magazynowy były wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (zawierano umowy najmu z podmiotami gospodarczymi). Od dnia 1 listopada 2015 r. spółka nie wykorzystuje tych budynków przy prowadzeniu działalności gospodarczej oraz cyt. „*prowadzi w nich wstępne prace przygotowawcze do ich wyburzenia w miesiącu styczniu 2016 r.*”.

Zatem, niewykorzystywanie budynku usługowo-handlowego oraz budynku magazynowego na prowadzenie działalności gospodarczej – w związku z prowadzonymi wstępnymi pracami przygotowawczymi mającymi na celu ich likwidację – nie wynika z nieusuwalnych przyczyn natury technicznej niezależnych od działań spółki, całkowicie wykluczających możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w tych obiektach przez spółkę lub inny podmiot. Z przedstawionego stanu faktycznego wynika również, że stan techniczny budynku usługowo-handlowego i budynku magazynowego pozwalał na ich wykorzystywanie (w ramach zawieranych umów najmu) – do dnia 31 października 2015 r. – do prowadzenia działalności gospodarczej, chociaż organ kompetentny i właściwy w decyzji nr [...] z dnia 1 lipca 2011 r. zatwierdził projekt rozbiórki przedmiotowych budynków (decyzja wydana na spółkę jawną). W ślad za powołaną decyzją ani spółka jawna, ani wnioskodawca nie rozpoczęli rozbiórki budynków.

Dnia 10 czerwca 2014 r. spółka zawiadomiła [...] oraz [...] o zamiarze rozpoczęcia rozbiórki budynków handlowo-usługowego i magazynowego. Likwidacja budynków usługowo-handlowego i magazynowego miała zostać zakończona w dniu 30 października 2014 r., jednakże do dnia 10 listopada 2015 r. nie rozpoczęto ich rozbiórki. Jednocześnie – pomimo wcześniejszych planów „likwidacyjnych” – wnioskodawca podjął decyzję o wynajęciu przedmiotowych budynków w celu prowadzenia w nich działalności gospodarczej. Dopiero od dnia 1 listopada 2015 r. – w związku z rozpoczęciem cyt. „*wstępnych prac przygotowawczych*” do wyburzenia wskazanych obiektów – zaprzestano wynajmowania i wykorzystywania budynków do działalności gospodarczej.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że budynek oznaczony jako usługowo-handlowy o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m² oraz budynek oznaczony jako magazynowy o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m² nie posiadają wad, które uniemożliwiają w sposób trwały korzystanie z nich przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą (skoro do dnia 31 października 2015 r. były wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej). Ostateczna decyzja wnioskodawcy (wola przedsiębiorcy) miała wpływ na zaprzestanie prowadzenia działalności (z końcem października 2015 r.) i rozpoczęcie prac przygotowawczych (od 1 listopada 2015 r.) mających na celu wyburzenie budynków (w styczniu 2016 r.).

Zatem, zastosowanie dla budynku usługowo-handlowego oraz budynku magazynowego stawki podatkowej innej niż stawka przewidziana dla budynków lub ich części związanych

z prowadzeniem działalności gospodarczej, ze względu na planowaną likwidację jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy ul. [...], przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 10 listopada 2015 r. (data wpływu do tut. Urzędu: dnia 12 listopada 2015 r.), w kwestii opodatkowania budynku usługowo-handlowego oraz budynku magazynowego (niezajętych na prowadzenie przez spółkę jakiegokolwiek działalności gospodarczej w związku z planowaną rozbiórką) – w okresie od listopada do grudnia 2015 r. – stawką podatkową inną niż stawka przewidziana dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest nieprawidłowe.**

Ustawą z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1045) – z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r. – nadano nowe brzmienie art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Określona w wyżej wymienionym przepisie definicja *gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej* obejmuje *grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a ustawy*. Bezpośrednia regulacja dotycząca *względów technicznych* została umieszczona w ust. 2a pkt 3 u.p.o.l. i oznacza, że od dnia 1 stycznia 2016 r. warunkiem wykluczenia budynków lub ich części o charakterze niemieszkalnym (a więc m. in. budynków usługowo-handlowych i magazynowych) z kategorii „*związane z prowadzeniem działalności gospodarczej*” jest wydanie jednej z dwóch decyzji:

- a) decyzji ostatecznej organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶,
- b) decyzji ostatecznej organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek lub części z użytkowania.

Wnioskodawca zaznaczył, że decyzją Nr [...] z dnia 1 lipca 2011 r. [...] zatwierdził dla spółki jawnej projekt rozbiórki budynku oznaczonego jako usługowo-handlowy oraz budynku oznaczonego jako magazynowy. Ponadto, wnioskodawca wskazał cyt. „*Do dnia sporządzenia niniejszego wniosku⁷ Spółka wystąpiła jako następcą prawnym spółki jawnej o zmianę oznaczenia strony decyzji [...] nr [...] z dnia 1 lipca 2011 r. poprzez wskazanie, iż stroną postępowania dotyczącego rozbiórki budynków usługowych jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prowadząca działalność pod firmą: [...] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...]*”.

Mając na uwadze miesięczny charakter powstawania i wygasania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości – wydanie wobec spółki decyzji o nakazie rozbiórki, która następnie musi stać się ostateczna, wywołuje skutki prawnopodatkowe od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu uprawomocnienia się tej decyzji. Jednocześnie wydanie decyzji innej niż z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nie ma wpływu na zastosowanie stawki podatkowej innej niż przewidziana dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Reasumując, w sytuacji niewydania wobec spółki decyzji ostatecznej organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, nie jest zasadne zastosowanie – od dnia 1 stycznia 2016 r. – stawki podatkowej innej niż stawka przewidziana dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ponadto, we wniosku z dnia 10 listopada 2015 r. spółka zaznaczyła cyt. „*Wnioskodawca ma zamiar rozpocząć rozbiórkę przedmiotowych budynków usługowych po dniu 1 stycznia 2016 r. oraz ma zamiar zakończyć rozbiórkę ww. budynków usługowych do dnia 31 stycznia 2016 r.*”. Z uwagi na regulację art. 6 ust. 3 u.p.o.l. faktyczne zlikwidowanie budynków usługowo-

⁶ dalej powoływana jako „decyzja o nakazie rozbiórki”

⁷ tj. do dnia 10 listopada 2015 r.

handlowego i magazynowego w styczniu 2016 r. wywoła skutki prawnopodatkowe począwszy od lutego 2016 r.

Zatem, stanowisko [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy ul. [...], przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 10 listopada 2015 r. (data wpływu do tut. Urzędu: dnia 12 listopada 2015 r.), w kwestii opodatkowania – od dnia 1 stycznia 2016 r. – budynku usługowo-handlowego oraz budynku magazynowego jest nieprawidłowe.

Informuje się, 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 10 listopada 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 12 listopada 2015 r.).

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 czternastu 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 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. 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).

Otrzymują:

1. (wnioskodawca) [...]
[...]
reprezentowana przez
[...]
adres do doręczeń:
[...]
[...]
2. aa.