

Sosnowiec, dnia 20.12.2013r.

**PREZYDENT MIASTA  
SOSNOWCA**

WPO.I.310.4.2013.JK

**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA  
przepisów prawa podatkowego**

Działając na podstawie art. 14j§1 i §3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U.2012.poz.749 ze zm.) w związku z wnioskiem

z siedzibą w Sosnowcu złożonym do tut. organu podatkowego w dniu 25.09.2013r. o interpretację stosowania art.1a ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (DZ.U. z 2010r.,Nr 93, poz. 613 ze zm.) w przedmiocie opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynku przy ul. w Sosnowcu uznaje

stanowisko wskazane we wniosku Strony, zgodnie z którym stan przedmiotowego budynku sprawia, że nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych, tym samym stawka podatku od nieruchomości w 2014 roku winna być ustalona zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e - **za prawidłowe**

**Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U.2012.poz.749 ze zm.) stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta).

Wniosek z dnia 25.09.2013r. zwróciła się do Prezydenta Miasta Sosnowca o interpretację indywidualną stosowania przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 roku, w przedmiocie opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynku przy ul. / Sosnowcu.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:**

Wnioskodawca od 2007 roku jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w Sosnowcu przy ul. oraz właścicielem znajdującego się na nim budynku. Od wskazanego budynku uiszcza podatek od nieruchomości w wysokości właściwej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą. Powyższy budynek nie jest i nigdy nie był używany przez wnioskodawcę albowiem jego stan techniczny na to nie pozwala.



Budynek jest zdewastowany , od ok. 20 lat nie był przez nikogo użytkowany , nie są do niego podłączone media, i pomimo licznych zabezpieczeń zdarza się, że pomieszkują w nim bezdomni. Budynek ten nie nadaje się do prowadzonej przez uczestniczki działalności gospodarczej w postaci produkcji wyrobów gumowych także dlatego, że nie ma w nim warunków do przebywania w nim pracowników i świadczenia przez z nich pracy w normalnych warunkach, a maszyny do produkcji elementów z gumy są zbyt duże i zbyt ciężkie aby mógł prowadzić tam produkcję.

Ponadto wnioskodawca w piśmie z dnia 05.12.2013r. uściślił stan faktyczny przedstawiony we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Strona oświadczyła w nim ,iż przedmiotowy budynek nie spełnia wymogów technicznych niezbędnych do jego wykorzystywania w celach gospodarczych tj. zachodzą takie wady fizyczne konstrukcji budynku , które uniemożliwiają prowadzenie jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Ponadto przeszkody techniczne , które powodują , że przedmiotowy budynek jest nieprzydatny dla celów prowadzenia działalności gospodarczej mają charakter obiektywny, niezależny od woli podatnika i trwałe. Podatnik wyjaśnia również, że powodem niemożności wykorzystywania budynku do prowadzenia działalności gospodarczej są przeszkody natury technicznej, a nie ekonomicznej.

### **W związku z powyższym Wnioskodawca zadał następujące pytanie:**

Czy przedmiotowy budynek jest budynkiem , który nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych ( art. 1a ust. 1 pkt 3 ) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (DZ.U. z 2010r.,Nr 93, poz. 613 ze zm.), a tym samym stawka podatku od nieruchomości w odniesieniu do tego budynku w 2014 roku winna być ustalona zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e powyższej ustawy, a nie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b w/w ustawy.

### **Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawia się następująco:**

Wnioskodawca jest zdania , iż stan przedmiotowego budynku sprawia, że budynek ten nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych a tym samym stawka podatku od nieruchomości w odniesieniu do tego budynku w 2014 roku winna być ustalona zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e w/w ustawy.

Wnoszący o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego oświadczył pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania , że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie były przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej ,postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

### **Stanowisku organu podatkowego:**

Wskazać należy , iż zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ( Dz.U. z 2010, nr 95, poz. 613 ze zm.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne , osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- Właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- Posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- Użytkownikami wieczystymi gruntów,
- Posiadaczami nieruchomości lub ich części (...).

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ( Dz.U. z 2010, nr 95, poz. 613 ze zm.) – w skrócie u.p.o.l – grunty , budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – to grunty , budynki, 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.**



Podatek od nieruchomości jest podatkiem majątkowym w tym znaczeniu, że obowiązek podatkowy powstaje przez sam fakt posiadania przedmiotu opodatkowania. Z treści przytoczonego art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych sam fakt posiadania budynku czy gruntu przez przedsiębiorcę stanowi podstawę do ustalenia zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości według stawek dla nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą. Wyłączenie przedmiotu opodatkowania z kategorii związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, a tym samym opodatkowanie według stawek preferencyjnych zasad następuje w sytuacji gdy, przedmiot ten, ze względów technicznych, nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. W tym miejscu należy wskazać, że ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawiera legalnej definicji pojęcia względów technicznych, które stoją na przeszkodzie wykorzystywania określonej nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej i w konsekwencji uniemożliwiają jej opodatkowanie podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla gruntów wykorzystywanych do działalności gospodarczej. W orzecnictwie sądowym ugruntowany jest pogląd - a który to pogląd tutaj organ podatkowy podziela, że względy techniczne to takie, które mają związek ze stanem technicznym budynku, powodujące, że przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej trwale i niezależnie od woli podatnika. Do tego rodzaju przyczyn nie mogą natomiast zostać zaliczone przyczyny technologiczne, ekonomiczne, czy finansowe (wyrok NSA z dnia 22 czerwca 2007 roku, sygn. akt. II FSK 773/06).

Odnosząc się do powyższego wyłączenie z zakresu przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej ze względu na stan techniczny budynku dotyczyć może sytuacji, gdy przeszkody techniczne mają charakter:

1. Obiektywny- przedmiot opodatkowania nie może nadawać się do prowadzenia działalności gospodarczej przez konkretnego przedsiębiorcę i jednocześnie nie mógłby być wykorzystywany przez inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą o innym charakterze. Względy techniczne stanowią iż, dany przedmiot opodatkowania nie nadaje się do użytku nie tylko w prowadzonym przedsiębiorstwie, ale do żadnej innej działalności gospodarczej, gdyż nie spełnia określonych wymogów technicznych niezbędnych do jego wykorzystywania w celach gospodarczych. (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 6 marca 2013r. sygn. akt III SA/Po 1237/12).

2. Trwały- decydujące znaczenie przy definiowaniu pojęcia względy techniczne ma sformułowanie nie jest i nie może być wykorzystywany do działalności gospodarczej nawet po wykonaniu prac remontowych czy adaptacyjnych.

Chodzi o takie wady fizyczne budynków i budowli, które w sposób stały a nie przejściowy, uniemożliwiają korzystanie z nich przez przedsiębiorcę, zgodnie z celem prowadzonej działalności (wyrok WSA w Łodzi z dnia 9 maja 2013r., sygn. akt I SA/Łd 1480/12). O tym, że muszą mieć charakter stały przekonany jest również NSA w wyroku z dnia 1 czerwca 2011r. (sygn. akt II FSK 151/10 oraz z 12 kwietnia 2011 (sygn. akt II FSK 2128/09), według których do przeszkód tych nie można zaliczyć tych o charakterze sezonowym czy technologicznym.

3. Niezależny od woli podatnika – wskazany charakter przeszkody sprawia, że nie może ona być determinowana wolą (działaniem lub zaniechaniem) podatnika, lecz okolicznościami zewnętrznymi i fizycznymi odnoszącymi się do substancji przedmiotu opodatkowania.

Chodzić tu może zatem zarówno o takie wady fizyczne budynków i budowli, które uniemożliwiają korzystanie z nich przez przedsiębiorcę jak również o inne faktycznie występujące przeszkody. (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 6 marca 2013r. sygn. akt III SA/Po 1237/12).

W przypadku, gdy którakolwiek z powyższych przesłanek nie jest spełniona, w ocenie tutaj organu podatkowego, budynek winien być opodatkowany według stawek podatkowych przewidzianych dla budynków związanych z działalnością gospodarczą.

Należy wskazać, iż w niniejszej sprawie pełną wiedzę o stanie faktycznym stanowiącym punkt wyjścia dla ustalenia regulacji prawa podatkowego organ podatkowy czerpał wyłącznie z oświadczenia wnioskodawcy. Wydając bowiem interpretację organ podatkowy nie przeprowadza postępowania dowodowego, jest wyłącznie związany opisem stanu faktycznego przedstawionym przez podatnika.



Natomiast jakiegokolwiek ustalenia w celu zweryfikowania okoliczności faktycznych wskazanych we wniosku o interpretację mogą zostać poczynione w toku kontroli podatkowej bądź w postępowaniu podatkowym.

Z oświadczenia podatnika zawartego w piśmie z dnia 05.12.2013r. wynika, iż:

- wady konstrukcyjne budynku uniemożliwiają prowadzenie jakiegokolwiek działalności gospodarczej,
- przeszkody techniczne mają charakter obiektywny, niezależny od woli podatnika i trwałe tj. budynek nie jest i nie może być prowadzony do prowadzenia działalności gospodarczej nawet po wykonaniu prac remontowych i adaptacyjnych,
- powodem niemożności wykorzystywania budynku do prowadzenia działalności gospodarczej są przeszkody natury technicznej, a nie ekonomicznej.

Mając na uwadze przytoczone przepisy prawa należy stwierdzić, iż w przedstawionym przez wnioskodawcę stanie faktycznym budynek położony w Sosnowcu przy ul. Chemicznej, stanowiący własność Spółki winien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków pozostałych.

Interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę.

Jednocześnie informuje się, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

**Pouczenie:**

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Sosnowca. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Sosnowca do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o treści wydanej interpretacji. Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzieli, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

**Otrzymują:**

1. adresat,
2. Urząd Kontroli Skarbowej w Katowicach
3. a/a.

PREZYDENT

KAZIMIERZ GÓRSKI