

**PREZYDENT  
MIASTA RZESZOWA**

FN.I-31100-1-5/W/09

Rzeszów, 20 października 2009 r.

**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA**

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 8 z 2005 roku, poz. 60 z późniejszymi zmianami) Prezydent Miasta Rzeszowa stwierdza, że stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 17 lipca 2009 r. (data wpływu 23 lipca 2009 roku) przez

o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 121 z 2006 roku, poz. 844 z późn. zm.), dotyczące wyłączenia budynku z opodatkowania stawkami przewidzianymi dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z uwagi na to, że nie jest i nie może być on wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych – **jest nieprawidłowe.**

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 14j § 1 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa.

W dniu 23 lipca 2009 r. złożony wniosek o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych i możliwości wyłączenia budynku z opodatkowania stawkami przewidzianymi dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z uwagi na to, że nie jest i nie może być on wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Ww. wniosek zawierał braki formalne, w postaci braku opłaty, której podlegają wnioski o wydanie interpretacji indywidualnej, zgodnie z art. 14 f §1 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, związku z czym, pismem (znak FN.I. 31100-1-5/W/09 ) z dnia 1 października 2009 roku Prezydent Miasta Rzeszowa wezwał

do jego uzupełnienia. Wezwanie doręczono w dniu 6 października 2009 roku. Wniosek uzupełniono w dniu 12 października 2009 roku poprzez uregulowanie ww. opłaty w wysokości 40 zł.

Tym samym zostały spełnione wszystkie wymogi formalne wniosku.

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

S.A. są użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Rzeszowie oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 99/26 w obrębie 207 Śródmieście. Jest ona zagospodarowana między innymi budynkiem . Budynek ten, zdaniem Wnioskodawcy, znajduje się w stanie technicznym uniemożliwiającym jakiegokolwiek korzystanie z niego od 2005 roku. Wnioskodawca podał, że jest to obiekt

o konstrukcji stalowej, ściany wypełnione są z blachy falistej, częściowo zdemontowane a w dolnej części skorodowane. Dach konstrukcji stalowej kryty jest płytami azbestowocementowymi falistymi z dużymi ubytkami. Obiekt został zakwalifikowany do rozbiórki przez wewnętrzne służby

Do wniosku zostały załączone kserokopie:

- protokołu kwalifikacyjnego likwidacji środka trwałego z dnia 09.05.2005 roku,
- notatki służbowej spisanej w dniu 04.06.2009 roku przez . . .

szowie oraz dokumentacja fotograficzna ww. budynku.

Ponadto wnioskodawca poinformował, że w stosunku do tego budynku nie wydano decyzji nakazującej opróżnienie budynku (na podstawie art. 68 ust. 1 Prawa budowlanego) czy też jego rozbiórkę (na podstawie art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego). Spółka poinformowała również, że od przedmiotowego budynku opłaca podatek od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

### **W związku z powyższym zadano następujące pytanie:**

Czy Spółka może wyłączyć przedmiotowy budynek z przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z uwagi na to, że w ocenie Spółki, budynek ten nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych.

### **Zdaniem wnioskodawcy:**

Na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych istnieje możliwość wyłączenia spośród budynków, gruntów i budowli tych, które nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych, a co za tym idzie zastosowania do ich opodatkowania niższej stawki podatku od nieruchomości, tj. stawki właściwej dla budynków i gruntów „pozostałych”. Zdaniem

... wyłączenie budynku - ..." spośród przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest uzasadnione. Wnioskodawca uważa, że aktualnie opłacany jest podatek od nieruchomości w zawyżonej stawce, a więc winien złożyć korektę deklaracji od daty, w której budynek znalazł się w stanie uniemożliwiającym wykorzystywanie go do celów prowadzenia działalności gospodarczej oraz wniosek o stwierdzenie nadpłaty w podatku od nieruchomości. Dowodem na okoliczność trwałej niemożności wykorzystywania budynku do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych mogą być, jego zdaniem, oprócz stosownych decyzji organów nadzoru budowlanego również oględziny i dokumentacja techniczna, a także dowód z opinii biegłego powołanego przez organ podatkowy.

### **W ocenie Prezydenta Miasta Rzeszowa:**

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego dotyczącego możliwości wyłączenia budynku - ... osadzonego w Rzeszowie na działce nr ... w obrębie ... z opodatkowania stawkami właściwymi dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej ze względu na to, że nie jest on i nie może być

wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych – jest nieprawidłowe.”

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych za 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.

Z przytoczonej definicji wynika, że sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę ww. przedmiotów opodatkowania skutkuje tym, że budynek, budowla i grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tak więc różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie należy uznać za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Stanowisko takie potwierdza orzecznictwo sądów administracyjnych. WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 6 czerwca 2006 roku (ISA/GD 481/05) stwierdził, że tymczasowy brak wykorzystywania danego obiektu dla celów działalności gospodarczej nie uprawnia do przyjęcia, że nie stanowi on nieruchomości związanej z działalnością gospodarczą w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Kwestii tej dotyczy również wyrok WSA w Gdańsku z dnia 4 marca 2006 roku (S.A./GD 49/04) w którym stwierdzono, że podatnik zobowiązany był do opłacania podatku od budynków według stawek właściwych dla budynków związanych prowadzoną działalnością gospodarczą za okres, w którym były one w jego posiadaniu jako przedsiębiorcy. Również w tym wyroku Sąd stwierdził, że budynki będące własnością przedsiębiorcy powinny podlegać opodatkowaniu stawkami przeznaczonymi dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, niezależnie od ich faktycznego wykorzystania.

W ww. definicji wynikającej z art.1 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, nie ma bowiem warunku wykorzystywania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania.

Pojęcie „względów technicznych” nie zostało zdefiniowane w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Jednak w związku z tym, że przepisy podatkowe w zakresie definicji obiektów budowlanych odwołują się bezpośrednio do przepisów prawa budowlanego, sytuacja w której budynek nie jest nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych, będzie miała na pewno miejsce w przypadku wydania decyzji o opróżnieniu bądź wyłączeniu z użytkowania w całości lub części budynku ze względu na jego zły stan techniczny. Organem uprawnionym do jej wydania jest organ nadzoru budowlanego.

Z zapisu art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jednoznacznie wynika, że przedmioty opodatkowania tracą charakter związania z prowadzeniem działalności gospodarczej tylko wówczas, gdy nie są i nie mogą być do tej działalności wykorzystywane. Brak możliwości wykorzystywania przedmiotu opodatkowania do prowadzenia działalności gospodarczej winien mieć charakter trwały. Ponadto musi to być zdarzenie niezależne od podatnika i dotyczyć stanu technicznego nieruchomości np. stan budynku jest katastrofalny i grozi zawaleniem. Do tego rodzaju przyczyn nie mogą zostać zaliczone przyczyny technologiczne, ekonomiczne czy finansowe. W przeciwnym razie podatnicy mogliby łatwo wskazać, że budynki te nie są opodatkowane najwyższymi stawkami, ponieważ nie nadają się ze względów technicznych do prowadzenia działalności (L. Etel, S. Presnarowicz, „Podatki i opłaty samorządowe” Komentarz, Warszawa 2003). Sam fakt, że posiadany przez przedsiębiorcą budynek wymaga kapitalnego remontu i w związku z tym nie jest okresowo użytkowany nie ma wpływu na zmianę stawki podatku od nieruchomości wynikającą z ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W rozumieniu przepisów podatkowych należy wyraźnie odróżnić stan techniczny obiektu budowlanego (konstrukcji budynku) od stanu instalacji, urządzeń (wyposażenia) tego obiektu, które nie podlegają opodatkowaniu i nie mają wpływu na zakwalifikowanie obiektu do kategorii przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wyłączenie ze względów technicznych nie na-

stąpi, gdy prowadzenie działalności gospodarczej nie jest możliwe z przyczyn technologicznych np. wyłączenia gniazd z punktów poboru prądu, częściowego braku okien i szyb, czy ubytków w stanowiących ściany budynku materiałach na skutek ich korozji czy innego zniszczenia itp. (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 9 czerwca 2005 roku, I SA/PO 2213/03).

Nieodpowiedni stan techniczny budynków nie dyskwalifikuje ich w ogóle do prowadzenia działalności gospodarczej, lecz jedynie ogranicza wysokość uzyskiwanych z tych budynków dochodów w danym roku podatkowym – wyrok NSA z dnia 16 lutego 2006 roku, (II FSK 301/05). Podatek od nieruchomości nie nawiązuje bowiem do efektów ekonomicznych uzyskiwanych przez ich wykorzystywanie. Decydujące znaczenie ma to, że podstawą opodatkowania budynku jest powierzchnia użytkowa i nie jest ważne to, jak intensywne jest wykorzystywanie tych nieruchomości i jakie przynosi to efekty gospodarcze.

Zdaniem Prezydenta Miasta Rzeszowa załączona do wniosku o interpretację kserokopia protokołu kwalifikacyjnego likwidacji środka trwałego z dnia 09.05.2005 roku, notatka służbowa spisana w dniu 04.06.2009 roku przez

oraz dokumentacja fotogrametryczna ww. budynku nie jest dokumentacją techniczną (oceną techniczną czy ekspertyzą techniczną) potwierdzającą stan techniczny budynku i brak możliwości wykorzystywania go do działalności gospodarczej. Dokumentacja techniczna sporządzona przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, decyzje wydane przez organy nadzoru budowlanego lub dowód z opinii biegłego może stanowić podstawę wyłączenia budynku z przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z uwagi na to, że ten budynek nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych. Takie stanowisko jednoznacznie potwierdza ww. orzecznictwo sądów administracyjnych.

**Na tle przedstawionego stanu faktycznego Prezydent Miasta Rzeszowa stwierdza, że stanowisko wnioskodawcy jest nieprawidłowe.**

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

## POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi na interpretację z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A, 35 – 016 Rzeszów, po uprzednim wezwaniu organu do usunięcia naruszenia prawa, w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się o wydaniu interpretacji (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 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 Prezydenta Miasta Rzeszowa (art. 54 § 1 ww. ustawy).

Otrzymują:

- 1) Adresat,
- 2) a/a.

SKARBNIK  
MIASTA RZESZOWA

mgr Janina Filipek

PREZYDENT  
MIASTA RZESZOWA

Tadeusz Ferenc

DYREKTOR  
Wydziału Finansowego  
URZĘDU MIASTA RZESZOWA

Janina Dyjak