

Rzeszów dnia, 3.12.2010 r.

Pan [REDACTED]
35-506 Rzeszów, ul. [REDACTED]

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 4.10.2010 r. przez Pana [REDACTED] zam. w Rzeszowie, przy ul. [REDACTED] o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie budynku wyłączanego z eksploatacji ze względu na stan techniczny – **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.

Pan [REDACTED] zam. w Rzeszowie, przy ul. [REDACTED] zwrócił się w dniu 4.10.2010 r. z wnioskiem w sprawie interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie budynku wyłączanego z eksploatacji ze względu na stan techniczny.

Ww. wniosek zawierał braki formalne, w postaci braku oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej, zgodnie z art. 14 b § 4 ww. ustawy Ordynacja podatkowa.

W związku z powyższym, pismem (znak: FN.I. 31100-2/1/W/10) z dnia 12.10.2010 r., doręczonym w dniu 25.10.2010 r., Prezydent Miasta Rzeszowa wezwał Pana [REDACTED] do jego uzupełnienia. Wniosek uzupełniono pismem z dnia 27.10.2010 r. poprzez złożenie ww. oświadczenia (data wpływu 29.10.2010 r.).

Tym samym zostały spełnione wszystkie wymogi formalne wniosku.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Budynek położony w Rzeszowie przy ul. [REDAKTOWANO] na działce nr [REDAKTOWANO] został zakupiony przez Pana [REDAKTOWANO] w dniu 6.04.2006 r. Wnioskodawca zakupił udział wynoszący [REDAKTOWANO] w działce nr [REDAKTOWANO] o powierzchni 376 m² na której usytuowana jest kamienica, przy ul. [REDAKTOWANO]. Przedmiotowa kamienica wyłączona była z użytkowania, a jej wcześniejszym właścicielem była [REDAKTOWANO]. W budynku nie było żadnych czynnych mediów, tj. ogrzewanie, energia elektryczna, gaz, kanalizacja, co uniemożliwiało jej eksploatację. W dniu 21.04.2008 r. postanowieniem Sadu Rejonowego w Kolbuszowej w przedmiotowej nieruchomości Pan [REDAKTOWANO] objął 11892/1440 udziału we współwłasności. W dniu 25.08.2009 r. zniesiono współwłasność w działkach nr [REDAKTOWANO] oraz współwłasność budynku. W związku z powyższym Pan [REDAKTOWANO] stał się właścicielem działki nr [REDAKTOWANO] wraz z zabudową w piwnicach o pow. 162 m², na parterze o powierzchni 194 m² i na I piętrze o pow. 191 m². Działka nr [REDAKTOWANO] zmieniła właściciela. Budynek znajdujący się na działce nr [REDAKTOWANO] nie został zgłoszony do opodatkowania ponieważ został wyłączony z eksploatacji ze względu na stan techniczny. Uregulowanie spraw własnościowych budynku nastąpiło 28.09.2009 r. i ta data stanowi możliwość rozpoczęcia utrzymania i konserwacji budynku. Z uwagi na skomplikowane procedury związane z utrzymaniem i konserwacją obiektu zabytkowego, nie dokonano jeszcze konkretnych prac remontowych.

W związku z powyższym zadano następujące pytanie:

Pytanie dotyczy istnienia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od budynku wyłączonego z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny.

Zdaniem wnioskodawcy:

Zdaniem Wnioskodawcy zarówno data nabycia całej działki nr [REDAKTOWANO] jak i fakt, że usytuowany na działce budynek nie spełnia wymogów ogólnych przewidzianych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz. 690 z późn. zm.) powinny skutkować odstąpieniem od opodatkowania tej nieruchomości. Budynek zdaniem Pana [REDAKTOWANO] nie spełnia również wymogów przewidzianych w dziale III oraz dziale V ww. rozporządzenia. Przedmiotowy budynek nie spełnia obecnie warunków, jakim powinien odpowiadać budynek czy to mieszkalny, czy też usługowy z uwagi na brak jakichkolwiek mediów. Zdaniem Pana [REDAKTOWANO] organ podatkowy dokonał nadinterpretacji przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przyjmując, iż przedmiot opodatkowania spełnia wymogi ogólne i techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki.

W ocenie Prezydenta Miasta Rzeszowa:

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego dotyczącego obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od budynku wyłączzonego z eksploatacji – jest nieprawidłowe.

Zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach (Dz. U. z 2010 Nr 95 poz. 613 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przepis art. 1a ust. 1 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zawiera legalną definicję budynku, zgodnie z którą, budynek to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Definicja legalna terminu w sposób jednoznaczny rozstrzyga jego znaczenie. Definiując w ww. ustawie o podatkach i opłatach lokalnych przedmiot opodatkowania jakim jest budynek, ustawodawca odsyła do przepisów prawa budowlanego a dokładnie do pojęcia obiektu budowlanego „w rozumieniu przepisów prawa budowlanego”.

Zgodnie z art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) ilekroć w ustawie jest mowa o obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć:

- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- c) obiekt małej architektury.

Ww. przepis dzieli obiekty budowlane na trzy kategorie. Ustawodawca wymienił wśród obiektów budowlanych budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi. Z konstrukcji cytowanego przepisu wynika, że ustawodawca uznał, iż instalacje i urządzenia techniczne w budynku, nie są odrębną kategorią obiektów budowlanych obok budynków, budowli i obiektów małej architektury.

Natomiast w art. 3 pkt. 2 ww. ustawy Prawo budowlane ustawodawca zawarł definicję budynku, zgodnie z którą, przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Definicja ta jest zgodna z definicją zawartą w art. 1a ust. 1 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Z ww. definicji wynika, iż obiekt, aby był uznany za budynek, musi spełniać następujące warunki:

- musi być obiektem budowlanym,
- musi być trwale związany z gruntem,
- musi być wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych,
- musi posiadać fundamenty
- musi posiadać dach.

Definicja budynku zawiera kompletny katalog cech, które musi spełniać obiekt budowlany, aby został uznany za budynek. Nie zawiera przy tym odesłania do innych przepisów w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U Nr 75, poz. 60 z późn. zm.). Każdy obiekt, który ma cechy określone w definicji budynku, jest budynkiem. Ustawodawca w pojęciu budynku nie zawarł zapisu, iż budynek musi posiadać media lub „ czynne media”.

Ustosunkowując się do przywołanego przez Wnioskodawcę rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, organ podatkowy stoi na stanowisku, że skoro z brzmienia ww. przepisu art. 1a ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych bezpośrednio wynika, co należy uznać za budynek, nie ma zatem podstaw aby do rozstrzygnięcia tej kwestii odwoływać się do przepisów ww. rozporządzenia. Podstawy tej nie stwarzają bowiem również przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych określające przedmiot opodatkowania.

Pojęcie „względy techniczne” jako warunek wyłączenia najwyższej stawki podatku od nieruchomości zostało zawarte w przepisie art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym, 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 ww. przepisu wynika, iż zaistnienie względów technicznych nie skutkuje wyłączeniem z opodatkowania podatkiem od nieruchomości tylko zastosowaniem niższej stawki.

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 i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych, będzie miała na pewno miejsce w przypadku wydania decyzji o 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 wykorzystywane do tej działalności ze względów technicznych. 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. Sam fakt, że posiadany przez przedsiębiorcę 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 nastąpi, 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).

Brak mediów, czy stan techniczny nieruchomości nie skutkuje wyłączeniem z opodatkowania podatkiem od nieruchomości, nie dyskwalifikuje budynków jako przedmiotów opodatkowania. Wystąpienie tzw. względów technicznych powoduje jedynie zmianę stawki podatkowej podatku od nieruchomości.

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

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę 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.

**PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA**

Tadeusz Ferenc