

Wrocław, dnia 23 października 2012 r.

WNIOSKODAWCA:

WFO-KP.310.7.2012

Urząd Miasta Wrocławia  
50-151 Wrocław, ul. Kotlarska 41  
Kancelaria Wydziału Podatków i Oplat

Wpł

23-10-2012

L. dz.

33082

Wniosek interpretacji indywidualnej  
Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej



ORGAN, DO KTÓREGO SKIEROWANY JEST  
WNIOSEK:

PREZYDENT MIASTA WROCŁAWIA  
WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT  
CENTRUM OBSŁUGI PODATNIKA  
URZĘDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA  
ul. Kotlarska 41  
53-110 Wrocław

#### WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Działając w imieniu [imię] z siedzibą w [miasto] [dalej: **Wnioskodawca** lub **Spółka**] jako jej pełnomocnik (pełnomocnictwo w załączeniu) na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. w Dz. U. z 2012 r., poz. 749, ze zm.; dalej: **o.p.** lub **Ordynacja podatkowa**) wnoszę o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od nieruchomości.

#### I. PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE WNIOSKU

Przedmiot wniosku:	zaistniały stan faktyczny
Liczba stanów faktycznych:	6
Wysokość opłaty:	240 zł
Rodzaj sprawy:	podatek od nieruchomości
Rodzaj i status Wnioskodawcy:	osoba prawna/ podatnik
Przepisy podatkowe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej:	art. 1a ust. 1 pkt 1), art. 1a ust.1 pkt 2), art. 2 ust. 1 pkt 3, art. 7 ust. 1 pkt 9), art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b), d) i e)

ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. w Dz. U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613, ze zm.; dalej: u.p.o.l.)

Organ Podatkowy właściwy dla Wnioskodawcy ze względu na sprawę będącą przedmiotem interpretacji indywidualnej:

Prezydent Miasta Wrocławia

Sposób uiszczenia opłaty:

na rachunek – dowód uiszczenia opłaty w załączeniu do wniosku

Sposób zwrotu nienależnej opłaty:

zwrot przekazem pocztowym na adres Wnioskodawcy wskazany na str. 1 niniejszego wniosku

Do niniejszego wniosku załączono oświadczenie Spółki złożone w trybie art. 14b § 4 Ordynacji podatkowej, zgodnie z którym elementy stanu faktycznego objęte złożonym przez Spółkę wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od nieruchomości 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.

Jednocześnie wskazuję, że w wyniku złożenia przez Spółkę wniosków o stwierdzenie nadpłaty w podatku od nieruchomości za lata 2004-2006 Prezydent Miasta Wrocławia [dalej: **Organ Podatkowy**] prowadził wobec Spółki postępowania w sprawie określenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości i stwierdzenia nadpłaty za lata 2004-2006 [sprawy o sygn. akt: DN.3120.1.DO.62.2011.ID, DN.3120.1.DO.66.2011.ID, DN.3120.1.DP.1.2012.MM, DN.3120.1.DP.2.2012.MM, DN.3120.1.DP.3.2012.MM, DN.3120.1.DP.6.2012.MM, DN.3120.1.DP.7.2012.MM oraz DN.3120.1.DP.8.2012.MM].

Niemniej jednak ww. postępowania zostały zakończone poprzez wydanie decyzji umarzających postępowania jako bezprzedmiotowe (w ocenie Organu Podatkowego Spółka uchybiła terminowi do złożenia wniosków o stwierdzenie nadpłaty). Powyższe pozostaje zatem bez wpływu na złożone przez Spółkę oświadczenie, ponieważ:

- w toku ww. postępowań podatkowych nie została wydana decyzja, ani postanowienie ostateczne rozstrzygające sprawę co do istoty,
- Spółka rozważyła wniesienie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skarg od decyzji umarzających postępowania w sprawie stwierdzenia Spółce nadpłaty w podatku od nieruchomości za lata 2004-2006, co będzie stanowiło wszczęcie postępowań sądowo-administracyjnych, natomiast pozostaje to bez wpływu na to, że elementy stanu faktycznego objęte złożonym przez Spółkę wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej nie są obecnie przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego.

W związku z powyższym w niniejszej sprawie nie zachodzą przeszkody do wydania interpretacji indywidualnej wskazane w art. 14b § 5 o.p.

## II. STANY FAKTYCZNE BĘDĄCE PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WYDANIE INTERPRETACJI

Wnioskodawca jest przedsiębiorcą, który prowadzi działalność gospodarczą polegającą na produkcji Na terenie miasta Wrocławia posiada zakład, w skład którego wchodzi m.in. nieruchomości gruntowe, obiekty budowlane oraz różnego rodzaju urządzenia i obiekty techniczne.

### 1. Budowle w złym stanie technicznym

Wnioskodawca jest właścicielem budowli w postaci studni wierconej, instalacji zewnętrznej sieci tlenu i instalacji wewnętrznej gazu, które ze względu na obiektywnie zły stan techniczny nie są



od wielu lat wykorzystywane (i nie mogą być wykorzystywane) przez Wnioskodawcę do prowadzenia działalności gospodarczej.

Zużycie i zniszczenie ww. budowli dotyczy w szczególności podstawowych elementów konstrukcji przedmiotowych budowli i jest tak duże, że Wnioskodawca nie mógłby dopuścić do ich do używania nawet po przeprowadzeniu prac remontowych. Szczegółowy stan techniczny budowli przedstawia się następująco:

- (i) **studnia wiercona** – trwale wyłączona z eksploatacji od roku 1999, ze względów bezpieczeństwa zaślepiona, regularnie ulega zalewaniu przez wody gruntowe, co uniemożliwia ewentualne przywrócenie korzystania z obiektu i utrudnia fizyczną likwidację, dodatkowo studnia nie posiada agregatu będącego niezbędnym elementem do jej wykorzystywania;
- (ii) **instalacja zewnętrzna sieci tlenu** – mocno skorodowana, zużyta, niekompletna, fizycznie niepołączona z systemem sieci tlenu funkcjonującym u Wnioskodawcy ze względu na braki w ciągłości przewodów;
- (iii) **instalacja gazu** – sieć techniczna znajdująca się na terenie części zakładu nieużywanego przez Spółkę, budowla od wielu lat nieużywana, skorodowana i zużyta w znacznym stopniu; w dużej części zdemontowana, właściwie nieistniejąca.

Zły stan techniczny przedmiotowych budowli jest wynikiem obiektywnych czynników, nie jest on natomiast spowodowany zamierzonym działaniem Wnioskodawcy.

## 2. Budynek w złym stanie technicznym

Wnioskodawca jest właścicielem budynku wolnostojącego wybudowanego ok. 1850 r., który znajduje się w złym stanie technicznym i z tej przyczyny nie jest on od wielu lat wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej przez Spółkę.

Ocena Wnioskodawcy w zakresie obecnego stanu technicznego budynku została potwierdzona przez szczegółową ekspertyzę techniczną budynku sporządzoną w grudniu 2011 r. przez biegłego rzeczoznawcę i inżynierów specjalności architektonicznej, budowlanej i konstrukcyjnej. Z ekspertyzy wynika, że część parterowa budynku zniszczona jest w wysokości ok. 70%, część dwukondygnacyjna w wysokości ok. 65%, a część trzykondygnacyjna w wysokości ok. 65%. Ubytki w ścianach i w poszyciu dachowym powodują zaciekanie całej powierzchni wewnątrz, zagrzybienie budynku i grożą zwaleniem. Stan techniczny budynku dyskwalifikuje go zatem zarówno do remontu jak i do użytku.

Zły stan techniczny ww. budynku jest wynikiem obiektywnych czynników, nie jest on natomiast spowodowany zamierzonym działaniem Wnioskodawcy.

## 3. Specjalistyczne urządzenia techniczne i instalacje znajdujące się wewnątrz budynków

Wnioskodawca jest właścicielem następujących specjalistycznych urządzeń technicznych, które znajdują się wewnątrz budynków znajdujących się na terenie zakładu Spółki:

- (i) **chemiczna oczyszczalnia ścieków przemysłowych** – zestaw urządzeń służących do neutralizacji płynnych odpadów przemysłowych powstających w toku funkcjonowania zakładu;
- (ii) **instalacja tlenu w budynku** – zestaw rurociągów służących do transportu tlenu wykorzystywanego w procesie produkcji, instalacja znajduje się w budynku niewykorzystywanym przez Wnioskodawcę i ze względu na swój stan techniczny nie może do wykorzystania do prowadzenia działalności gospodarczej;
- (iii) **sieć ciepła i sieć ciepła** – specjalistyczny węzeł cieplny położony wewnątrz budynku hali produkcyjnej;

- (iv) **stacja uzdatniania wody** – zestaw urządzeń (zbiorników reakcyjnych, filtrów żwirowych pośpiesznych oraz stacji pomp) znajdujących się w całości wewnątrz budynku stacji uzdatniania wody;
- (v) **bateria zmiękczaczy jonitowych** – zestaw urządzeń (3 sztuki wymienników jonitowych; zmiękczaczy kationowo-sodowych) służących do uzdatniania wody, znajdujący się wewnątrz budynku stacji uzdatniania wody;
- (vi) **stacja wody obiegowej** – zestaw urządzeń (filtrów piaskowych oraz zestawu pompowego) znajdujący się w całości wewnątrz budynku stacji wody obiegowej;
- (vii) **stacja pomp wody obiegowej** – zestaw urządzeń technicznych składający się przede wszystkim z pomp oraz silników, zlokalizowany jest w całości wewnątrz budynku stacji wody obiegowej;
- (viii) **sieć tlenu** – układ rurociągów przeznaczonych do transportu tlenu, 70% części sieci znajduje się w budynkach, a pozostała część służąca wyłącznie połączeniu pomiędzy budynkami oraz zbiornikiem tlenu położona jest na zewnątrz pomiędzy budynkami;
- (ix) **węzeł ciepłowniczy** – specjalistyczne kompleksowe urządzenie usytuowane w budynku pompowni, na które składa się: pompownia wody obiegowej ciepła technologicznego, odgazowywacz służący do uzupełniania ubytków wody sieciowej oraz dwa węzły centralnego ogrzewania.

Wszystkie ww. urządzenia zostały wyprodukowane w specjalistycznych fabrykach i dostarczone do zakładu Wnioskodawcy jako gotowy produkt i tam zamontowane. Powyższe urządzenia nie posiadają części budowlanych ani fundamentów, a budynki i pomieszczenia, w których zostały one umieszczone nie wymagały w tym celu przebudowy pod względem budowlanym i instalacyjnym.

#### 4. Budowle wałów ochronnych i grunty znajdujące się pod wałami

Na terenie zakładu Wnioskodawcy znajduje się wał ochronny przeciwpowodziowy zaewidencjonowany w ewidencji środków trwałych jako „Wał przeciwpowodziowy od strony rzeki”.

Budowa wału była wynikiem konieczności zabezpieczenia zaplecza produkcyjnego Wnioskodawcy przed ryzykiem ponownego zalania wodami rzeki oraz poniesienia związanych z tym dużych strat (jak miało to miejsce podczas powodzi w roku 1997). Wprawdzie organem kompetentnym do wykonania takich zabezpieczeń był Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, lecz z przyczyn ograniczeń budżetowych jednostki administracji państwowej i komplikacjami własnościowymi związanymi z koniecznością przeniesienia własności gruntów przeznaczonych pod budowę wałów przeciwpowodziowych na Zarząd Melioracji, Wnioskodawca podjął decyzję o zrealizowaniu ww. inwestycji z własnych środków.

Inwestycja budowy wału została zakończona w marcu 2003 roku. Wnioskodawca posiada pismo wydane przez Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, w którym zostało potwierdzone, że przedmiotowy obiekt zlokalizowany na terenie zakładu ma cechy wału przeciwpowodziowego i spełnia rolę ochronną przed zalaniem.

#### 5. Budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych

Wnioskodawca na terenie swojego zakładu jeszcze jako przedsiębiorstwo państwowe posiadał przykładową przychodnię zdrowia i prowadził działalność w zakresie świadczeń zdrowotnych. Po przeprowadzonej restrukturyzacji Wnioskodawca zrezygnował z samodzielnego prowadzenia przykładowej przychodni zdrowia.

W efekcie jeden z budynków byłej przykładowej przychodni nieprzerwanie od 1998 roku



wynajmowany jest przez Spółkę zewnętrznym podmiotom udzielającym świadczeń zdrowotnych. W budynku w szczególności prowadzone są gabinety lekarskie, gabinety stomatologiczne i prywatne praktyki lekarzy rodzinnych.

## 6. Budowle wiat magazynowych

Wnioskodawca jest właścicielem następujących obiektów budowlanych:

- (i) wiaty,
- (ii) wiaty magazynowej,
- (iii) wiaty materiałowej,

które to obiekty budowlane nie posiadają fundamentów i nie są związane trwale z gruntem. Powyższe obiekty pełnią funkcję ochronną przed czynnikami atmosferycznymi wobec składowanych w nich towarów.

W zaistniałym stanie faktycznym Wnioskodawca zadaje następujące pytania:

### III. PYTANIA WNIOSKODAWCY

1. Czy opisane w pkt II.1. niniejszego wniosku budowle znajdujące się w złym stanie technicznym stanowią budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3) u.p.o.l. i w związku z tym powinny one podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?
2. Czy opisany w pkt II.2. niniejszego wniosku budynek znajdujący się w złym stanie technicznym stanowi budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3) u.p.o.l. i w związku z tym czy powinien on podlegać opodatkowaniu według stawki podatku właściwej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (określonej na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) u.p.o.l., czy według stawki właściwej dla budynków „pozostałych” (określonej na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) u.p.o.l.?
3. Czy opisane w pkt II.3. niniejszego wniosku specjalistyczne urządzenia techniczne i instalacje znajdujące się wewnątrz budynków znajdujących się na terenie zakładu Spółki stanowią budowle w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. i w związku z tym podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?
4. Czy opisana w pkt II.4. niniejszego wniosku stanu faktycznego budowla wału ochronnego oraz grunt znajdujący się pod ww. wałem ochronnym podlegają zwolnieniu od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 9) u.p.o.l.?
5. Czy budynek przychodni opisany w pkt II.5. niniejszego wniosku, jako budynek związany z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęty przez podmioty udzielające tych świadczeń, powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, ustalonej na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) u.p.o.l.?
6. Czy opisane w pkt II.6. niniejszego wniosku obiekty budowlane stanowiące wiaty powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 3) u.p.o.l.?

#### IV. SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE STANOWISKA WNIOSKODAWCY

##### A. STANOWISKO W ZAKRESIE PYTANIA NR 1

##### 1. STANOWISKO

Zdaniem Wnioskodawcy opisane w pkt II.1 wniosku budowle znajdujące się w złym stanie technicznym nie stanowią budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3) u.p.o.l. i w związku z tym nie powinny one podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

##### 2. UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

A contrario, budowle inne niż związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., budowlami związanymi z prowadzoną działalnością gospodarczą są co do zasady budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy. Pojęcie to nie obejmuje przypadków, kiedy **przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych.**

##### 3. UWAGI SZCZEGÓŁOWE

##### 3.1. Budowle stanowiące własność Wnioskodawcy jako niezwiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą

Budowle nie są uważane za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, jeżeli łącznie występują dwie przesłanki:

- (i) nie są wykorzystywane przez Wnioskodawcę;
- (ii) niewykorzystanie tych obiektów podyktowane jest stanem technicznym, który uniemożliwia funkcjonowanie tych obiektów.

W związku z faktem, że Wnioskodawca od wielu lat nie wykorzystuje przedmiotowych budowli do prowadzenia działalności gospodarczej przesłankę opisaną w punkcie (i) należy uznać za spełnioną.

##### 3.2. Budowle stanowiące własność Wnioskodawcy jako znajdujące się w złym stanie technicznym

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że również **przesłanka z punktu (ii), tj. zły stan techniczny** uniemożliwiający prowadzenie w nich (lub za ich pośrednictwem) działalności gospodarczej, **jest w przedstawionym stanie faktycznym spełniona.**

Pojęcie złego stanu technicznego nie jest zdefiniowane w przepisach, w związku z tym, zdaniem Wnioskodawcy, wymaga ono szerszego wyjaśnienia. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 16 października 2007 r. (sygn. akt I SA/Lu 385/09; utrzymanym w mocy wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18.10.2011 r., sygn. akt II FSK 786/10) w następujący sposób scharakteryzował to pojęcie: „*Wykładnia użytego w omawianym przepisie wyrażenia „nie jest i nie może być wykorzystywana do prowadzenia działalności ze względów technicznych” prowadzi do wniosku, iż oznacza ona **obiektywne przeszkody sprawiające, że przedmioty opodatkowania nie są i trwale nie mogą być wykorzystywane w działalności gospodarczej.***”

Zdaniem Wnioskodawcy, zły stan techniczny wszystkich wymienionych w stanie faktycznym należących do Spółki obiektów ma **charakter ciągły**. Oznacza to, że nie występują w tym



przypadku wyłącznie czynniki o charakterze przejściowym, ale takie, które powodują, że **wykorzystanie tych obiektów w dłuższej perspektywie czasowej nie jest możliwe**. Wynika to przede wszystkim z samego charakteru tych czynników, dotyczą one bowiem podstawowych elementów konstrukcyjnych poszczególnych obiektów.

U Wnioskodawcy **brak używania tych obiektów wynika przede wszystkim z okoliczności technicznych (budowlanych)** samych budowli. Brak wykorzystywania tych obiektów nie jest w szczególności przesłanką o charakterze technologicznym lub ekonomicznym, tj. nie jest podyktowany wyłącznie przesłankami związanymi z brakiem potrzeby wykorzystania tych obiektów lub samą nieopłacalnością – z punktu widzenia sytuacji finansowej Wnioskodawcy. Jedynym „ekonomicznym” aspektem pośrednio związanym z tymi obiektami jest fakt, że z punktu widzenia samej opłacalności przedsięwzięcia nie jest wskazane dokonywanie ich jakichkolwiek generalnych remontów (o ile w ogóle z perspektywy budowlanej ich przeprowadzenie byłoby możliwe). W zaistniałych okolicznościach faktycznych najbardziej racjonalnym krokiem jest ich wyburzenie, wymontowanie lub fizyczne usunięcie w przyszłości.

Ważną dla oceny stanu faktycznego okolicznością jest również fakt, że **zły stan techniczny obiektów wynika z okoliczności obiektywnych, tj. upływu czasu oraz stopniowego niszczenia tych obiektów**. Przesłanka ta wynika bezpośrednio z opisu defektów poszczególnych obiektów, opisanych w stanie faktycznym. W szczególności Wnioskodawca nie miał jakiegokolwiek wpływu na powstanie tych złych względów technicznych, czyli innymi słowy, nie powstały one w rezultacie jego zamierzonego działania.

### 3.3. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę przedstawioną powyżej argumentację, zdaniem Wnioskodawcy, wyżej opisane budowle:

- nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej;
- brak możliwości wykorzystywania budowli wynika z przyczyn technicznych, a nie np. z przyczyn ekonomicznych czy decyzji gospodarczej podatnika;
- zły stan techniczny budowli jest trwały (nie pozwala na przywrócenie budowli do stanu używalności);
- przyczyny złego stanu technicznego nie leżą po stronie Podatnika, a wynikają ze zdarzeń od niego niezależnych (obiektywnych czynników, m.in. atmosferycznych);

Oznacza to, że ww. budowle **nie stanowią obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej** w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., a co za tym idzie **ww. budowle w ogóle nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości**.

## B. STANOWISKO W ZAKRESIE PYTANIA NR 2

### 1. STANOWISKO

Zdaniem Wnioskodawcy opisany w pkt II.2. niniejszego wniosku budynek znajdujący się w złym stanie technicznym nie stanowi budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3) u.p.o.l. i w związku z tym powinien on podlegać opodatkowaniu według stawki podatku właściwej dla budynków pozostałych, ustalonej przez Radę Miasta Wrocławia w oparciu o art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) u.p.o.l.

### 2. UZASADNIENIE

Zgodnie a art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. budynkami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej co do zasady są budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, chyba że **budynek nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych**.

Zatem posiadane przez przedsiębiorcę budynki znajdujące się w złym stanie technicznym, które nie są i nie mogą być wykorzystywane ze „względów technicznych” do prowadzenia działalności gospodarczej, nie są „budynkami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej” i jako takie nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) u.p.o.l.

W związku z tym zdaniem Spółki należący do niej budynek znajdujący się w złym stanie technicznym powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków pozostałych, określonej przez Radę Miasta Wrocławia w oparciu o art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) u.p.o.l.

### 3. UWAGI SZCZEGÓŁOWE

Zdaniem Wnioskodawcy odnośnie należącego do Spółki budynku znajdującego się w złym stanie technicznym w pełni odnoszą się uwagi wskazane przez Spółkę w pkt IV.B.3 niniejszego wniosku.

Wnioskodawca nie wykorzystuje opisanego budynku ze względu na wysoki stopień zniszczenia konstrukcji budynku i dachu, które grożą zawaleniem się całego obiektu. Zgodnie z oceną rzeczoznawców obecny stan techniczny budynku dyskwalifikuje go zarówno z wykorzystywania jak i z remontu. Brak wykorzystywania budynku nie wynika z przyczyn o charakterze technologicznym lub ekonomicznym, tj. nie jest podyktowany wyłącznie przesłankami związanymi z brakiem potrzeby wykorzystania tego budynku przez Spółkę.

Spółka podkreśla, że posiada ekspertyzę techniczną potwierdzającą zły stan techniczny ww. budynku, sporządzoną przez rzeczoznawcę posiadającego odpowiednie uprawnienia.

Podsumowując stanowisko Wnioskodawcy w tym zakresie, należący do Spółki budynek znajdujący się w złym stanie technicznym objęty niniejszym wnioskiem o wydanie interpretacji:

- nie jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej przez Spółkę (a ponadto nie jest budynkiem mieszkalnym);
- brak możliwości wykorzystywania budynku wynika z przyczyn technicznych, a nie np. z przyczyn ekonomicznych czy decyzji gospodarczej podatnika;
- zły stan techniczny budynku jest trwały (nie pozwala na przywrócenie budynku do stanu używalności);
- przyczyny złego stanu technicznego budynku nie leżą po stronie Podatnika, a wynikają ze zdarzeń od niego niezależnych (obiektywnych czynników, m.in. atmosferycznych).

Oznacza to, że ww. budynek **nie stanowi budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej** w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., a co za tym idzie **ww. budynek powinien podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatku właściwej dla budynków pozostałych**, ustalonej przez Radę Miasta Wrocławia w oparciu o art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) u.p.o.l.

### C. STANOWISKO W ZAKRESIE PYTANIA NR 3

#### 1. STANOWISKO

Opisane w pkt II.3. niniejszego wniosku specjalistyczne urządzenia techniczne i instalacje znajdujące się wewnątrz budynków znajdujących się na terenie zakładu Spółki zdaniem Wnioskodawcy nie stanowią budowli w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. (a przede wszystkim nie stanowią w ogóle obiektów budowlanych) i w związku z tym nie podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

#### 2. UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. za **budowlę** uważa się:



- **obiekt budowlany** w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także
- **urządzenie budowlane** w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość korzystania z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

**Budowlą** w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. w Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.; dalej: „Prawo budowlane”) jest obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kocioł, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Natomiast art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego definiuje **urządzenie budowlane** jako: urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

Pod pojęciem **obektu budowlanego** zgodnie z art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego należy rozumieć z kolei:

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

### 3. UWAGI SZCZEGÓŁOWE

#### 3.1. Specjalistyczne urządzenia będące poza zakresem regulacji prawa budowlanego

Wnioskodawca wskazuje, że urządzenia opisane w pkt II.3. niniejszego wniosku stanowią **specjalistyczne urządzenia niestanowiące obiektów budowlanych**.

Pojęcie obiektu budowlanego nie zostało zdefiniowane w u.p.o.l. W tym zakresie przepisy ustawy podatkowej odsyłają do przepisów systemu prawa budowlanego. W art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego zdefiniowano natomiast to pojęcie podając zakres obiektów, który on obejmuje, a zatem: budynki, budowle oraz obiekty małej architektury.

Równocześnie, pojęcie budowli w art. 3 pkt 3 Prawa budowlanego definiowane jest przez pryzmat obiektu budowlanego. Wynika z tego zatem, że pierwszym krokiem, który powinien zostać podjęty w przypadku dokonywania kwalifikacji danego przedmiotu jako budowli jest stwierdzenie, że przedmiot ten jest obiektem budowlanym. Taka sytuacja powoduje, że nie jest możliwe odtworzenie pełnej definicji obiektu budowlanego opierając się wyłącznie na podstawie tej ustawy.

W tej sytuacji piśmiennictwo oraz orzecznictwo podatkowe, opierając się na potocznym znaczeniu wyrażenia „obiekt budowlany” jak również odnosząc się do wykładni systemowej ustawy – Prawo budowlane, wypracowało kryteria, które pomagają w ustaleniu czy dane obiekt jest obiektem budowlanym.

**Wspomniane kryteria są następujące:**

- (i) obiekt budowlany powinien powstać na placu budowy;

- (ii) wybudowanie obiektu budowlanego powinno być rezultatem prowadzonych prac budowlanych;
- (iii) obiekt budowlany powinien zostać wybudowany przez **osoby posiadające do tego odpowiednie kwalifikacje oraz uprawnienia**;
- (iv) obiekt budowlany powinien powstać **w oparciu o projekt architektoniczny** odpowiadający specjalistycznym wymaganiom;
- (v) obiekt budowlany musi spełniać **szczegółowe normy budowlane**.

Odnosząc wymienione wyżej kryteria do przedstawionego w niniejszym wniosku stanu faktycznego należy stwierdzić, że należące do Spółki specjalistyczne urządzenia techniczne i instalacje:

- (i) **nie powstały na placu budowy** - zostały one wyprodukowane w specjalistycznych fabrykach i jako gotowe dostarczone na miejsce do zakładu Wnioskodawcy i tam zamontowane;
- (ii) wyprodukowanie urządzeń wymienionych w stanie faktycznym odbyło się w ramach specjalistycznego procesu technologicznego – w fabrykach należących do producenta maszyn. **Prace związane z jego wytworzeniem nie miały charakteru prac budowlanych**;
- (iii) instalacja urządzeń w zakładzie Wnioskodawcy wymagała specjalistycznej wiedzy i kwalifikacji, jednak **nie były to kwalifikacje ściśle budowlane**. Osoby odpowiedzialne za zamontowanie oraz uruchomienie urządzeń w budynkach zakładu musiały przede wszystkim posiadać specjalistyczną wiedzę techniczną związaną z funkcjonowaniem urządzeń, pozwalającą na ich zainstalowanie i bezpieczne wykorzystanie;
- (iv) do zamontowania urządzeń na terenie budynków Wnioskodawcy ani tym bardziej ich wytworzenia w specjalistycznych zakładach (fabrykach) **nie był wymagany projekt architektoniczny**. Ich zainstalowanie wymagało przede wszystkim wiedzy w zakresie ich funkcjonowania. Była to jednak wiedza ściśle o charakterze technicznym, a nie budowlanym (architektonicznym);
- (v) **nie ma przepisów prawa budowlanego, które odnosiłyby się do zasad konstrukcji lub użytkowania tego typu urządzeń**. Ich montaż oraz funkcjonowanie poddane są wyłącznie reżimowi technicznemu, narzuconemu przez producenta tych urządzeń. Nie są to jednak normy wchodzące w zakres prawa budowlanego.

Zdaniem Wnioskodawcy, analiza wymienionych powyżej przesłanek skłania do przyjęcia wniosku, że **specjalistyczne urządzenia i instalacje, których Spółka jest właścicielem, nie spełniają przesłanek pozwalających na uznanie ich za obiekty budowlane**. Do ich wytworzenia oraz zainstalowania konieczna była specjalistyczna wiedza, jednak nie była to wiedza ściśle budowlana, ale techniczna. Oznacza to, że **funkcjonowanie oraz budowa (konstrukcja, instalacja, montaż) tych urządzeń i instalacji znajduje się poza zakresem zainteresowania prawa budowlanego**. Oznacza to, iż **nie ma możliwości uznania ich za obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego**.

### 3.2. Brak możliwości istnienia obiektu budowlanego w budynku

Wnioskodawca wskazuje ponadto, że wszystkie wskazane przez niego urządzenia i instalacje (z uwzględnieniem uwag dotyczących sieci tlenu) znajdują się wewnątrz budynków położonych na terenie zakładu Spółki.

Orzecznictwo Sądów Administracyjnych formułuje natomiast tezę, że **nie jest możliwe znajdowanie się obiektu budowlanego wewnątrz innego obiektu budowlanego, którym**



w opisywanym przypadku bezsprzecznie jest budynek.

Tezę taką formułuje przede wszystkim Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z dnia 24 czerwca 2002 r. (sygn. akt OPS 7/02). Wyrok ten oparty jest na regulacjach prawa budowlanego, jednak biorąc pod uwagę, że u.p.o.l. odsyła w zakresie rozumienia pojęcia obiektu budowlanego bezpośrednio do tej gałęzi prawa, przedstawione w nim tezy uznać należy za aktualne. Wnioskodawca przytacza fragment orzeczenia, który jego zdaniem kluczowy jest dla oceny przedstawionego przez nią stanu faktycznego: „(...) **można bronić poglądu według którego na taką budowę zbędne jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Przy założeniu, że prowadzona przez skarżącą budowa jest budową odrębnego obiektu budowlanego można dodać, że trudną do przyjęcia byłaby koncepcja dopuszczająca możliwość istnienia dwóch samodzielnych pozwoleń na budowę /w odniesieniu do obiektu i obiektu wewnątrz niego/, gdyż trudna, a wręcz niemożliwa do rozwiązania byłaby kwestia wzajemnej między nimi relacji. Poza tym wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu /np. w drodze stwierdzenia nieważności, czy też wznowienia postępowania/ musiałaby oznaczać automatycznie wyeliminowanie z obrotu decyzji o pozwoleniu na budowę drugiego obiektu /wewnątrz istniejącego/, co byłoby zaprzeczeniem trwałości decyzji administracyjnych, w rozumieniu art. 16 Kpa. Co więcej, hipotetycznie rzecz ujmując, mogłoby dojść do sytuacji, gdy orzeczona zostałaby rozbiórka obiektu głównego a pozostałby obiekt wybudowany wewnątrz, jako wzniesiony zgodnie z odrębnym i samodzielnym pozwoleniem na budowę. Przykłady takie można by mnożyć, podobnie jak i to, że trudno sobie wyobrazić wydanie obligatoryjnej w tym przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla odrębnego obiektu, który ma być wzniesiony wewnątrz budynku /nie wiadomo co miałyby zawierać decyzja o warunkach zabudowy, zaś w konsekwencji podważałoby to racjonalność ustawodawcy.**”

Jak wynika z przedstawionego powyżej fragmentu przykładowego wyroku, orzecznictwo sądowe wyklucza możliwość istnienia jednego obiektu budowlanego wewnątrz drugiego. Niezależnie już zatem od przedstawionej powyżej argumentacji przemawiającej za brakiem możliwości uznania tych urządzeń za obiekty budowlane ze względu na ich konstrukcję, Wnioskodawca stwierdza, iż ww. urządzenia techniczne i instalacje nie mogą w ogóle stanowić odrębnego obiektu budowlanego.

W podobny sposób wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 28 listopada 2007 (sygn. akt I SA/Gd 598/07, utrzymanym w mocy wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24.07.2008 r., sygn. akt II FSK 418/08), stwierdzając, cyt.:

*„Nie jest dopuszczalna interpretacja przepisów podatkowych w sposób rozszerzający, wynikający z zamiaru poddania opodatkowaniu jak budowli również **urządzeń, które wskutek zamieszczenia w budynku utraciły przymiot samodzielności umożliwiającej zakwalifikowanie do podatkowej kategorii budowli.**”*

### 3.3. Urządzenia jako obiekty inne niż urządzenia budowlane

Skoro zatem specjalistyczne urządzenia techniczne i instalacje należące do Wnioskodawcy nie mogą być uznane za obiekty budowlane, to mogłyby one stanowić budowle na gruncie art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. jedynie w przypadku, gdyby możliwa była ich kwalifikacja jako urządzeń budowlanych. Taka kwalifikacja, zdaniem Wnioskodawcy, również jest niemożliwa.

Podstawowym powodem, dla którego nie jest możliwe zastosowanie takiego podejścia jest fakt, iż warunkiem uznania danego przedmiotu za urządzenie budowlane jest zgodnie z art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego **zapewnienie przez takie urządzenie możliwości korzystania z obiektu budowlanego (w tym przypadku, budynku, w którym się znajduje) zgodnie z przeznaczeniem.**

Zdaniem Wnioskodawcy, związku takiego budynek oraz żadne z posiadanych przez Wnioskodawcę urządzeń nie wykazuje. Posiadane przez Spółkę **urządzenia to specjalistyczne maszyny (instalacje) wykorzystywane w procesie technologicznym. Nie odnoszą się one jednak w żaden sposób do funkcji pełnionych przez budynek.** Nieuprawnione byłoby

stwierdzenie, że w jakikolwiek sposób determinują one jego przeznaczenie.

Należałoby stwierdzić, że sytuacja jest wręcz odwrotna – **to budynek w pewien sposób zapewniać może ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem**. Wynika to z faktu, iż jest on konieczny, żeby dać tym urządzeniom i instalacjom ochronę przed niekorzystnymi czynnikami zewnętrznymi (urządzenia te, ze względu na ich konstrukcję i przeznaczenie nie mogą być urządzeniami wolno stojącymi). To zatem istnienie budynku jest konieczne w kontekście funkcjonowania urządzeń, a nie na odwrót. Urządzenia w żaden sposób nie przyczyniają się do funkcji wykonywanych przez budynek.

Bazując zatem na definicji zawartej w art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego, objęte niniejszym wnioskiem o interpretację urządzenia techniczne i instalacje nie mogą być również zakwalifikowane jako urządzenia budowlane.

### 3.4. Podsumowanie

Podsumowując, należące do Spółki specjalistyczne urządzenia techniczne oraz instalacje:

- w ogóle nie są obiektami budowlanymi w rozumieniu prawa budowlanego;
- w związku z tym nie stanowią one również budowli (zarówno w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, jak i przepisów u.p.o.l.);
- ponieważ nie stanowią one również budynków, ani gruntów – nie podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

## D. STANOWISKO W ZAKRESIE PYTANIA NR 4

### 1. STANOWISKO

Zdaniem Wnioskodawcy opisana w pkt II.4 niniejszego wniosku stanu faktycznego budowla wału ochronnego oraz grunt znajdujący się pod ww. wałem ochronnym podlegają zwolnieniu od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 9) u.p.o.l.

### 2. UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust 1 pkt 9 u.p.o.l., zwalnia się od podatku od nieruchomości budowle wałów ochronnych, grunty pod wałami ochronnymi i położone w międzywałach, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej przez inne podmioty niż spółki wodne.

W ewidencji gruntów i budynków nie ma odrębnego oznaczenia dla gruntów zajętych na wały przeciwpowodziowe. W związku z tym w zakresie wałów ochronnych dane z ewidencji nie mogą determinować istnienia bądź nieistnienia wału ochronnego, a co za tym idzie i prawa do zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Zwolnieniu na podstawie art. 7 ust 1 pkt 9 u.p.o.l. podlegają zatem wszystkie budowle, które spełniają faktyczne kryteria wału ochronnego, na przykład stanowią budowle hydrologiczną chroniącą przed wylewaniem wód.

Okoliczność, że obiekt budowlany pełniący funkcje ochronne przed wodami rzeki Dobra, którego właścicielem jest Wnioskodawca, jest wałem ochronnym (przeciwpowodziowym) została potwierdzona przez Urząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że należąca do Spółki budowla wału ochronnego wraz gruntem znajdującym się pod wałem podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości zgodnie z art. 7 ust 1 pkt 9 u.p.o.l.



## E. STANOWISKO W ZAKRESIE PYTANIA NR 5

### 1. STANOWISKO

Zdaniem Wnioskodawcy budynek przychodni opisany w pkt II.5. niniejszego wniosku, jako budynek związany z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęty przez podmioty udzielające tych świadczeń, powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, ustalonej przez Radę Miasta Wrocławia na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) u.p.o.l.

### 2. UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) u.p.o.l. obniżoną stawkę podatku od nieruchomości pobiera się od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń.

W związku z powyższym definicję pojęcia „świadczenia zdrowotne” należy ustalić na podstawie ustawy o działalności leczniczej z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz.U. Nr 112, poz. 654, ze zm.).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10) ww. ustawy przez **świadczenie zdrowotne należy rozumieć każde działania służące zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu lub poprawie zdrowia oraz inne działania medyczne wynikające z procesu leczenia lub przepisów odrębnych regulujących zasady ich wykonywania.**

W ocenie Spółki wykorzystywanie budynku przychodni przez specjalistyczne podmioty świadczące usługi obejmujące udzielanie świadczeń zdrowotnych przesądza o fakcie, iż budynek przychodni podlega opodatkowaniu według preferencyjnej stawki podatku od nieruchomości.

Podsumowując stanowisko Spółki:

- należący do Spółki budynek przychodni jest w całości związany z udzielaniem świadczeń zdrowotnych przez podmioty udzielające tych świadczeń (posiadające uprawnienia do ich udzielenia) oraz zajęty przez te podmioty (na podstawie umów najmu zawartych ze Spółką);
- budynek nie jest wykorzystywany przez Spółkę do innych celów;
- w związku z tym zdaniem Wnioskodawcy budynek przychodni powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, ustalonej przez Radę Miasta Wrocławia na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) u.p.o.l.

## F. STANOWISKO W ZAKRESIE PYTANIA NR 6

### 1. STANOWISKO

Zdaniem Spółki opisane w pkt II.6. niniejszego wniosku wiaty stanowią budowle w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2) u.p.o.l. i w związku z tym powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 3) u.p.o.l.

### 2. UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1) w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2) u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budynki lub ich części podlegają obiekty budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, trwale związane z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadające fundamenty i dach. Przesłanki te muszą zostać spełnione łącznie, tj. obiekt budowlany, aby mógł być uznany za budynek powinien posiadać wszystkie wymienione wyżej cechy.

Mając na uwadze, że wiaty objęte niniejszym wnioskiem o wydanie interpretacji nie mają fundamentów i nie są trwale powiązane z gruntem, to zdaniem Wnioskodawcy nie można uznać ich za budynki w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 1) u.p.o.l. Skoro natomiast ww. wiaty są obiektami budowlanymi, a nie są natomiast budynkami, to należy sklasyfikować je jako budowle w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2) u.p.o.l., które podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 3) u.p.o.l.

\*\*\*\*

W związku z powyższym, Wnioskodawca wnosi o potwierdzenie prawidłowości swojego stanowiska w powyższym zakresie.

W imieniu Wnioskodawcy

---

adwokat

Załączniki:

1. Poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pełnomocnictwa dla adw.
2. Potwierdzenie uiszczenia opłaty za wniosek o wydanie interpretacji w wysokości 240,00 zł;
3. Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;
4. Oświadczenie Wnioskodawcy;
5. Poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pełnomocnictwa dla
6. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Spółki;
7. Poświadczona za zgodność z oryginałem kopia odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców KRS dotyczący Spółki;





Wrocław, 22 -01 -2013r

WPO-KP.310.7.2012.DK

### **Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego**

Na podstawie art.14j §1,art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r Ordynacja Podatkowa /Dz.U. z 3 lipca 2012r,poz.749 / w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych/ Dz.U. z 2010r Nr 95, poz.613 z póź. zm./,

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 października 2012r złożonego przez Pełnomocnika o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

#### **organ podatkowy postanawia**

**ad. 1.**uznać za prawidłowe stanowisko strony dotyczące uznania budowli takich jak: studnia wiercona, instalacja zewnętrzna sieci tlenu i instalacja wewnętrzna gazu za budowle będące w złym stanie technicznym wówczas, gdy w opinii spo-

rzędzonej przez specjalistów/biegłych/ z zakresu budownictwa lub dozoru technicznego bądź biegłych posiadających specjalistyczną wiedzę techniczną związaną z funkcjonowaniem tych obiektów,  
zostanie zawarta ocena ,iż zły stan techniczny budowli jest trwały i brak jest możliwości wykorzystania tych budowli do działalności gospodarczej nawet po przeprowadzeniu prac remontowych. Nie dokonuje się również odpisów amortyzacyjnych. Opinia taka uzasadni stwierdzenie, iż powyższe budowle nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości .

**ad. 2.** uznać za prawidłowe stanowisko strony odnośnie budynku znajdującego się w złym stanie technicznym, iż nie jest budynkiem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej. Winien on zostać opodatkowany stawką właściwą dla budynków tzw. pozostałych /określaną na podstawie art.5 ust.2 pkt 2 lit e u.p.o.l./, gdyż Strona nie wykorzystuje budynku do działalności gospodarczej ze względu na duży stopień zniszczenia konstrukcji budynku i zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Świadczy o tym ekspertyza budowlana sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego i rzeczoznawcę majątkowego oraz specjalistów z uprawnieniami, potwierdzająca, iż stan techniczny budynku trwale dyskwalifikuje jego obecne wykorzystywanie a także przeprowadzenie remontu. Ponadto musi nastąpić zaprzestanie dokonywania odpisów amortyzacyjnych, określonych w art.16a u.p.d.o.p.

**ad.3.**uznać za prawidłowe stanowisko strony, odnośnie wymienionych we wniosku urządzeń technicznych i instalacji znajdujących się wewnątrz budynków na terenie zakładu takich jak chemiczna oczyszczalnia ścieków przemysłowych, instalacja tlenu w budynku, sieć ciepła i sieć ciepła, stacja uzdatniania wody, bateria zmiękczaczy jonitowych, stacja wody obiegowej, stacja pomp wody obiegowej, sieć tlenu, węzeł ciepłowniczy, iż nie stanowią one budowli w rozumieniu art.1a ust.1 pkt 2 u.p.o.l. i nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, wówczas, gdy w opinii sporządzonej przez specjalistów/biegłych/ z zakresu budownictwa lub dozoru technicznego bądź biegłych posiadających specjalistyczną wiedzę techniczną związaną z funkcjonowaniem tych urządzeń i instalacji, zostanie zawarta ocena ,iż nie stanowią one odrębnych, od budynków w których są usytuowane, obiektów budowlanych ani nie stanowią urządzeń budowlanych związanych z obiektem.

**ad. 4.** uznać za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy odnośnie zwolnienia od podatku na podstawie art.7 ust 1 pkt 9 u.p.o.l. budowli ziemnej wraz z gruntem



pod nią, stanowiącej groblę ochronną przed wylewami wód wezbraniowych z koryta rzeki

**ad.5.** uznać za prawidłowe stanowisko strony odnośnie opodatkowania budynku przychodni podatkiem od nieruchomości wg stawek preferencyjnych określonych w art.5 ust.1 pkt 2 lit d u.p.o.l. tj. właściwych dla budynków lub ich części "związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń", gdy spełnione będą jednocześnie następujące przesłanki:

-budynek lub jego części muszą być związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, a więc faktycznie służyć działalności leczniczej, czyli funkcjonować na jej potrzeby oraz

-budynek lub jego części będą jednocześnie zajęte/np. na podstawie umów najmu ze Spółką/ przez podmioty udzielające świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej.

**ad.6.** uznać za prawidłowe stanowisko strony odnośnie opodatkowania obiektów budowlanych stanowiących wiatę, wiatę magazynową i wiatę materiałową, iż winny być opodatkowane jako budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, na podstawie art. 2 ust.1 pkt.3 u.p.o.l., gdyż nie posiadają fundamentów i nie są trwale związane z gruntem, pod warunkiem, iż w opinii biegłego z zakresu budownictwa ten fakt znajdzie potwierdzenie.

### Uzasadnienie

W dniu 23 października 2012r w organie podatkowym został złożony przez Pełnomocnika wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości poprzez udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

**1.** Czy opisane w pkt.1 wniosku budowle znajdujące się w złym stanie technicznym stanowią budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a pkt 3 u.p.o.l. i w związku z tym powinny one podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

**2.** Czy opisany w pkt. 2 wniosku budynek znajdujący się w złym stanie technicznym stanowi budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. i w związku z tym czy powinien on podlegać opodatkowaniu wg stawki podatku właściwej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej /określanej na podstawie art.5 ust 1 pkt 2 lit.b/

u.p.o.l., czy wg stawki właściwej dla budynków „pozostałych”/określonej na podstawie art.5 ust.1 pkt 2 lit e/ u.p.o.l.?

**3.** Czy opisane w pkt 3 niniejszego wniosku specjalistyczne urządzenia techniczne i instalacje znajdujące się wewnątrz budynków znajdujących się na terenie zakładu Spółki stanowią budowle w rozumieniu art.1a ust.1 pkt 2 u.p.o.l. i w związku z tym podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

**4.** Czy opisana w pkt 4 wniosku budowla wału ochronnego oraz grunt znajdujący się pod ww. wałem ochronnym podlegają zwolnieniu od podatku od nieruchomości na podstawie art.7 ust.1 pkt.9 u.p.o.l.?

**5.** Czy budynek przychodni opisany w pkt 5 wniosku, jako budynek związany z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęty przez podmioty udzielające tych świadczeń, powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, ustalonej na podstawie art.5 ust.1 pkt 2 lit d u.p.o.l.?

**6.** Czy opisane w pkt.6 wniosku obiekty budowlane stanowiące wiaty powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej na podstawie art.2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.?

Wnioskodawca opisał poszczególne stany faktyczne i zawarł własne stanowisko w sprawie oceny prawnej każdego ze stanów faktycznych. Ponadto złożone zostało oświadczenie, iż elementy stanów faktycznych objęte wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej 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 w postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej. Dodatkowo 22 stycznia 2013r na prośbę organu przekazano ekspertyzę budowlaną budynku w złym stanie technicznym i udzielono odpowiedzi na niektóre pytania organu.

#### *STAN NR 1*

Opisując pierwszy z przedstawionych stanów faktycznych wnioskodawca stwierdził, że jest właścicielem budowli w postaci studni wierconej, instalacji zewnętrznej sieci tlenu i instalacji wewnętrznej gazu, które ze względu na obiektywnie zły stan techniczny nie są od wielu lat wykorzystywane przez niego do prowadzenia działalności gospodarczej. Zdaniem wnioskodawcy zły stan techniczny wszystkich



tych obiektów ma charakter ciągły i nie występują w tym przypadku czynniki o charakterze przejściowym, ale takie które powodują, że wykorzystanie tych obiektów w dłuższej perspektywie czasowej nie jest możliwe. Zły stan techniczny tych obiektów wynika z okoliczności obiektywnych tj. upływu czasu oraz stopniowego niszczenia tych obiektów i jest trwały. Nie pozwala on na przywrócenie budowli do stanu używalności. To okoliczności techniczne /budowlane/ a nie przyczyny ekonomiczne decydują o niemożności wykorzystywania tych obiektów do działalności gospodarczej.

Zdaniem wnioskodawcy powyższe argumenty uzasadniają stwierdzenie ,iż ww budowle nie stanowią obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. a co za tym idzie budowle te w ogóle nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

W ocenie organu podatkowego wnioskodawca dokonał prawidłowej argumentacji pod względem prawnym. Należy jeszcze ten stan sprawy poprzeć dowodem potwierdzającym jego faktyczne istnienie a więc opinią sporządzoną przez specjalistów/biegłych/ z zakresu budownictwa lub dozoru technicznego, bądź biegłych posiadających specjalistyczną wiedzę techniczną związaną z funkcjonowaniem tych obiektów, zawierającą ocenę ,iż zły stan techniczny budowli jest trwały i brak jest możliwości wykorzystania tych budowli do działalności gospodarczej nawet po przeprowadzeniu prac remontowych a ponadto nie są dokonywane odpisy amortyzacyjne. Pełnomocnik Spółki potwierdził w piśmie ,iż ww budowle zostały wyłączone z amortyzacji księgowej, natomiast nie przedstawił opinii sporządzonej przez specjalistów ,która potwierdzałaby trwały brak możliwości poprawy ich stanu technicznego i wykorzystania tych obiektów do działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 3 opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają nie wszystkie budowle lecz jedynie budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, chyba że jak stanowi zapis w art. 1a ust. 1 pkt 3 przedmiot opodatkowania nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych, co skutkuje dla budowli wyłączeniem ich z opodatkowania. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawiera legalnej definicji pojęcia "względów technicznych" i dlatego też istnienie względów technicznych należy interpretować zgodnie z jego potocznym rozumieniem lub w odniesieniu do obiektów budowlanych, pomocniczo zgodnie z prawem budowlanym- orzeczenie WSA w Łodzi z dnia 6 września 2011r ,sygn. I SA/Łd 830/11, WSA w Lublinie z dnia 23 marca 2011r.,sygn.akt I SA/Lu 834/10.Okoliczności,które uniemożliwiają prowadzenie działalności gospodarczej, muszą mieć charakter obiektywny, a więc niezależny od woli przedsiębiorcy oraz trwały tzn. stanowić trwałą przeszkodę w prowadzeniu działalności gospodarczej /m.in. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 19

stycznia 2011r, sygn. akt I SA/Wr 1662/11, WSA w Łodzi z dnia 6 września 2011r/. Istnienie względów technicznych należy oceniać w odniesieniu do konkretnej sprawy. Oznacza to, że okoliczności ich istnienia mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi, przy uwzględnieniu dominującej linii orzecznictwa. Jako dowód należy dopuścić orzeczenia organów nadzoru budowlanego, opinie biegłych, jak i inne dowody zgodnie z art.180 § 1 Ordynacji podatkowej/wyrok NSA z dnia 7 października 2010r, sygn.FSK 2080/08, WSA w Łodzi z dnia 6 września 2011r/. Przyczyny technologiczne, ekonomiczne i finansowe, jako niemające charakteru technicznego jak również przeprowadzane remonty i modernizacje nie stanowią podstawy do zakwalifikowania tych przyczyn jako względów technicznych.

#### STAN NR 2

Wnioskodawca jest właścicielem budynku wolnostojącego wybudowanego ok. 1850r znajdującego się w złym stanie technicznym. Ten stan został potwierdzony przez szczegółową ekspertyzę techniczną budynku sporządzoną przez biegłego rzeczoznawcę budowlanego i rzeczoznawcę majątkowego oraz inżynierów specjalności architektonicznej, budowlanej i konstrukcyjnej. Stan techniczny budynku, który jest wynikiem obiektywnych czynników a nie zamierzonym działaniem wnioskodawcy, dyskwalifikuje budynek zarówno do bieżącej eksploatacji jak i do remontu. Wnioskodawca ze względu na wysoki stopień zniszczenia konstrukcji budynku i dachu, które grożą zawaleniem się całego obiektu obecnie nie wykorzystuje go do działalności gospodarczej. Brak wykorzystania budynku nie wynika z przyczyn o charakterze technologicznym lub ekonomicznym tj. nie jest podyktowany wyłącznie przesłankami związanymi z brakiem potrzeby wykorzystywania tego budynku przez spółkę.

Taki stan oznacza wg wnioskodawcy, że ww budynek nie stanowi budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art.1a ust 1 pkt 3 u.p.o.l., a co za tym idzie ww budynek powinien podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki właściwej dla budynków tzw."pozostałych" tj.w oparciu o stawkę określaną w art.5 ust.1 pkt 2 lit. e u.p.o.l..

Organ podatkowy uznaje, zaprezentowane przez wnioskodawcę stanowisko za właściwe, gdy oprócz ekspertyzy technicznej zostanie spełniony konieczny warunek potwierdzający zaistnienie przesłanki, o której mowa w art. 1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. a mianowicie zaprzestanie amortyzacji danego obiektu. Z chwilą, kiedy budynek przestaje być użytkowany w działalności gospodarczej, ustaje przesłanka do dokonywania od niego odpisów amortyzacyjnych, określona w art.16a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.



Reasumując za budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej ustawodawca uznaje każdy budynek będący w posiadaniu przedsiębiorcy, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych. Ogólny charakter pojęcia względów technicznych i brak uszczegółowienia za pomocą ustawowej definicji pozwala objąć wyłączeniem ze stosowania najwyższej stawki różne trudne do przewidzenia przypadki, gdy nie istnieje realna możliwość prowadzenia w budynku działalności gospodarczej. Nie chodzi o brak możliwości wykorzystywania nieruchomości na cele konkretnej działalności gospodarczej, ale o brak możliwości prowadzenia na nieruchomości jakiegokolwiek działalności. Opierając się na orzecznictwie administracyjnym w zakresie względów technicznych należy mieć na uwadze następujące sytuacje:

- okoliczności, które uniemożliwiają prowadzenie działalności gospodarczej, muszą mieć charakter obiektywny a więc niezależny od woli przedsiębiorcy,
- nie mogą to być przyczyny ekonomiczne, finansowe czy technologiczne,
- musi istnieć trwała przeszkoda w prowadzeniu działalności gospodarczej /nie można przywrócić budynku do stanu używalności,
- przeprowadzane remonty, modernizacje, względnie przejściowe niewykorzystywanie budynku nie dają podstaw do zakwalifikowania tych przyczyn jako względów technicznych./m.in. wyrok WSA w Szczecinie z 28 kwietnia 2011r., I SA/Sz 53/11; WSA w Lublinie z 23 marca 2011r., I SA/Lu 834/10/.

W sytuacji więc, gdy przedłożona opinia specjalistów z zakresu prawa budowlanego potwierdza duży stopień zniszczenia konstrukcji budynku zagrażający życiu i zdrowiu ludzi a stan techniczny budynku uniemożliwia jego obecne a także przyszłe wykorzystanie do prowadzenia działalności gospodarczej/nawet po realizacji prac remontowych/a ponadto zalecono tego budynku rozbiórkę oraz zaprzestano dokonywania odpisów amortyzacyjnych należy uznać, iż zachodzą wobec przedmiotu opodatkowania tzw. względy techniczne i budynek podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki właściwej dla budynków tzw. pozostałych ustalanej na podstawie art. 5 ust 1 pkt 2 lit e u.p.o.l.

### STAN NR 3

Wnioskodawca jest właścicielem następujących specjalistycznych urządzeń technicznych, które znajdują się wewnątrz budynków usytuowanych na terenie zakładu spółki:

- chemiczna oczyszczalnia ścieków przemysłowych,
- instalacja tlenu w budynku,
- sieć ciepła i sieć ciepła,
- stacja uzdatniania wody,
- bateria zmiękczaczy jonitowych,

- stacja pomp wody obiegowej,
- sieć tlenu,
- węzeł ciepłowniczy.

Wszystkie ww specjalistyczne urządzenia i instalacje znajdujące się wewnątrz budynków do tej pory były opodatkowywane jako budowle. Zdaniem wnioskodawcy nie stanowią one budowli w rozumieniu art.1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l./ a przede wszystkim nie stanowią w ogóle obiektów budowlanych i w związku z tym nie podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Wszystkie ww urządzenia wyprodukowane zostały w specjalistycznych fabrykach i dostarczone do zakładu wnioskodawcy jako gotowy produkt i tam zamontowane. Powyższe urządzenia wg wnioskodawcy nie posiadają części budowlanych ani fundamentów, a budynki i pomieszczenia, w których one zostały umieszczone nie wymagały w tym celu przebudowy pod względem budowlanym i instalacyjnym.

Wnioskodawca wskazuje, że opisane we wniosku urządzenia stanowią specjalistyczne urządzenia *niestanowiące obiektów budowlanych*, gdyż nie powstały na placu budowy; prace związane z ich wytworzeniem nie miały charakteru prac budowlanych; instalacja tych urządzeń nie wymagała wiedzy ściśle budowlanej lecz specjalistycznej wiedzy technicznej związanej z funkcjonowaniem tych urządzeń; do zamontowania tych urządzeń na terenie budynków nie był wymagany projekt architektoniczny.

Ponadto wnioskodawca uważa ,iż niemożliwe jest istnienie w budynku obiektu budowlanego i przytacza orzecznictwo Sądów Administracyjnych, iż *"nie jest możliwe znajdowanie się obiektu budowlanego wewnątrz innego obiektu budowlanego"*, którym w tym przypadku jest budynek.

Również nie jest możliwa zdaniem wnioskodawcy kwalifikacja tych urządzeń jako *urządzeń budowlanych*, gdyż warunkiem uznania danego przedmiotu za urządzenie budowlane jest zgodnie z art.3 pkt 9 prawa budowlanego zapewnienie przez takie urządzenie możliwości korzystania z obiektu budowlanego /w tym przypadku budynku, w którym się znajduje/ zgodnie z przeznaczeniem.

Zdaniem wnioskodawcy takiego związku budynek oraz żadne z posiadanych przez wnioskodawcę urządzeń nie wykazuje. Urządzenia te i instalacje wykorzystywane są w procesie technologicznym i nie odnoszą się w żaden sposób do funkcji pełnionych przez budynek. Jest akurat na odwrót. To budynek w pewien sposób zapewnia wykorzystanie tych urządzeń zgodnie z przeznaczeniem. To on daje urządzeniom ochronę przed niekorzystnymi warunkami zewnętrznymi.

Organ podatkowy uznaje przedstawione powyżej stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe wówczas, gdy zostanie sporządzona opinia przez specjalistów /biegłych/z zakresu budownictwa, dozoru technicznego bądź biegłych posiadających specjalistyczną wiedzę techniczną związaną z funkcjonowaniem tych urzą-



dzeń i instalacji, w której zostanie zawarta ocena *,iż urządzenia te i instalacje nie stanowią odrębnych od budynków, w których są usytuowane, obiektów budowlanych ani też nie stanowią urządzeń budowlanych związanych z obiektem.*

Zgodnie z art.1a ust 1 pkt 2u.p.o.l. budowla to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Prawo budowlane przez pojęcie „obektu budowlanego” rozumie budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz obiekt małej architektury. Tak więc aby określony obiekt/zespół rzeczy/ można było zaliczyć do budowli w znaczeniu u.p.o.l. koniecznym jest ustalenie czy jest on obiektem budowlanym o wskazanych właściwościach/nie -budynek i nie -obiekt małej architektury/lecz stanowiący całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, albo czy jest urządzeniem budowlanym o określonych właściwościach tj. związanym z obiektem budowlanym i zapewniającym możliwość użytkowania tego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Z uwagi jednak na specyfikę konkretnych urządzeń technicznych podjęcie decyzji co do ich opodatkowania należy każdorazowo poprzedzić dokładną analizą konkretnych okoliczności. To specjalista z zakresu budownictwa lub posiadający wiedzę techniczną o funkcjonowaniu tych urządzeń i instalacji potrafi określić czy wymienione instalacje i urządzenia techniczne zlokalizowane w konkretnych budynkach konstrukcyjnie stanowią część budynku, czy też instalacje i urządzenia wyłączone są z konstrukcji budynku i potencjalnie mogą stanowić budowlę w rozumieniu u.p.o.l. Organ wydający interpretację nie jest uprawniony do samodzielnych ustaleń faktycznych ponad to co podała strona. Analiza orzecznictwa sądowniczo-administracyjnego w tym zakresie wskazuje na indywidualne kwalifikowanie każdego przypadku w oparciu o wiedzę specjalistyczną.

W sprawie opodatkowania budowli w budynkach wypowiedział się WSA w Białymstoku, który w tezie wyroku stwierdził, że jeżeli w budynku usytuowana została budowla, która stanowi odrębny od budynku samodzielny obiekt budowlany lub urządzenie budowlane, budowla ta stanowi wówczas odrębny od budynku przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Wówczas opodatkowaniu podlega zarówno budynek jak i budowla. Podobne stanowisko zajęło Ministerstwo Finansów, Departament Podatków Lokalnych i Katastru/nr LK-883/PP/05/35L/w piśmie z dnia 14.06.2005r ,w którym wskazano możliwość usytuowania budowli w budynku, jako odrębnych obiektów budowlanych i objęcia ich podatkiem od nieru-

chomości jako odrębnych przedmiotów opodatkowania ,o ile nie stanowią instalacji budynku.

Tak więc jedynie opinia specjalistów ,biegłych bądź rzeczoznawców określi czy wymienione we wniosku obiekty usytuowane wewnątrz budynków są samodzielnymi obiektami budowlanymi wewnątrz poszczególnych budynków, czy są częścią instalacji tego budynku, czy należy je kwalifikować jako instalacje i urządzenia nie stanowiące budowli w rozumieniu u.p.o.l.

#### STAN NR 4

Na terenie zakładu wnioskodawcy znajduje się wał ochronny przeciwpowodziowy zaewidencjonowany w ewidencji środków trwałych jako „wał przeciwpowodziowy od strony rzeki”.

Budowa tego obiektu wynikała z konieczności zabezpieczenia zaplecza produkcyjnego Spółki przed ryzykiem ponownego zalania wodami rzeki . . . . . Organem kompetentnym do wykonania takich zabezpieczeń był Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu Ze względu na ograniczenia finansowe ZMiUW i komplikacje związane ze stosunkami własnościowymi/konieczność przeniesienia własności gruntów pod budowę wałów przeciwpowodziowych/,Spółka podjęła decyzję o realizacji ww inwestycji z własnych środków. Inwestycja została zakończona w 2003r i przyjęto ją na stan środków trwałych. Wnioskodawca jest w posiadaniu pisma wydanego przez DZMiUW, w którym potwierdzono, iż przedmiotowy obiekt zlokalizowany na terenie zakładu *ma jedynie cechy wału przeciwpowodziowego* i spełnia pewną rolę ochronną przed zalaniem.

Spółka uważa ,iż skoro zgodnie z art.7 ust.1 pkt 9 u.p.o.l. zwalnia się od podatku od nieruchomości budowle wałów ochronnych, grunty pod wałami ochronnymi i położone w międzywałach, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej przez inne podmioty niż spółki wodne, ich związki oraz związki wałowe, to również budowla ziemna wykonana przez Spółkę i stanowiąca groblę ochronną przed wylewami wód wezbraniowych z koryta rzeki . . . . . jak i grunt znajdujący się pod ww wałem ochronnym winny podlegać zwolnieniu na podstawie art.7 ust.1 pkt 9 u.p.o.l.

Analizując przedstawiony stan faktyczny organ podatkowy nie uznaje stanowiska spółki za prawidłowe. Wprawdzie przepisy u.p.o.l. nie definiują pojęcia wałów ochronnych ,lecz uznaje się ,iż jest to synonim wałów przeciwpowodziowych. Stosownie do postanowień art.71 ust.1 pkt 5 prawa wodnego/Dz.U. z 2012r,poz.145 z póź. zm./ wały przeciwpowodziowe, będące budowlami przeciwpowodziowymi, zaliczane są do urządzeń melioracji podstawowych i na mocy art. 71 pkt 1 prawa wodnego stanowią własność Skarbu Państwa. Zgodnie z art.70 ust.3 tej ustawy ewidencję urządzeń melioracji wodnych prowadzi marszałek województwa. Dane dotyczące istnienia na danym terenie wałów przeciwpowodziowych posiadają in-



stytucje związane z gospodarką wodną. W odniesieniu do wałów przeciwpowodziowych są to wojewódzkie zarządy melioracji i urządzeń wodnych, które administrują wałami przeciwpowodziowymi. Budowla ziemna usypana przez Spółkę nie figuruje w tej ewidencji. Pomimo, iż budowla, którą wykonała Spółka posiada pewne cechy wału przeciwpowodziowego, to jednak nim nie jest, a wszystkie zwolnienia podatkowe nie można interpretować rozszerzająco, lecz należy je czytać wprost. Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w swoim piśmie uznał, iż jakkolwiek obiekt zlokalizowany na terenie firmy ma cechy wału przeciwpowodziowego i spełnia pewną rolę ochronną dla tej nieruchomości, nie może być traktowany jako urządzenie melioracji wodnych podstawowych do których należą obwałowania. Jest to budowla ziemna stanowiąca groblę ochronną przed wylewami wód wezbraniowych z koryta rzeki. Gdyby ustawodawca zamierzał zwolnić groble, to z pewnością zapis o zwolnieniu w u.p.o.l. brzmiałby inaczej.

#### STAN NR 5

Wnioskodawca na terenie swojego zakładu jeszcze jako przedsiębiorstwo państwowe posiadał przyzakładową przychodnię zdrowia i prowadził działalność w zakresie świadczeń zdrowotnych. Po przeprowadzonej restrukturyzacji wnioskodawca zrezygnował z samodzielnego prowadzenia przyzakładowej przychodni zdrowia. W efekcie jeden z budynków przyzakładowej przychodni wynajmowany jest przez Spółkę zewnętrznym podmiotom udzielającym świadczeń zdrowotnych. W budynku prowadzone są gabinety lekarskie, stomatologiczne i prywatne praktyki lekarzy rodzinnych.

Wnioskodawca uważa, iż budynek przychodni jako związany z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęty przez podmioty udzielające tych świadczeń, powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, ustalonej przez Radę Miasta Wrocławia na podstawie art.5 ust.1 pkt.2 lit.d u.p.o.l., gdyż jest w całości związany z udzielaniem świadczeń zdrowotnych przez podmioty udzielające tych świadczeń/posiadające uprawnienia do ich udzielenia/ oraz zajęty przez te podmioty /na podstawie umów najmu zawartych ze Spółką/. Ponadto budynek nie jest wykorzystywany przez Spółkę do innych celów.

Zdaniem organu podatkowego strona dokonała prawidłowej wykładni przepisu umożliwiającego zastosowanie preferencyjnej stawki podatku od nieruchomości określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.d u.p.o.l.

W świetle obowiązującego stanu prawnego, stanowisko powyższe, iż ze stawki preferencyjnej korzysta się, niezależnie od tego czy podatnik osobiście prowadzi działalność gospodarczą polegającą na udzielaniu świadczeń zdrowotnych w lokalu, czy przysługuje także podatnikowi gdy osoba trzecia wykonuje w posiadanym

lokalu tego rodzaju działalność, należy uznać za prawidłowe wówczas, gdy zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

1. *przedmiot opodatkowania musi być związany z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej,*
2. *przedmiot opodatkowania musi być zajęty przez podmiot udzielający tych świadczeń.*

Ustawodawca wyraźnie więc zaznaczył, że w lokalu udzielane mogą być tylko takie świadczenia zdrowotne, których udzielanie regulowane jest ustawą o działalności leczniczej.

Zgodnie z art.2 ust.1 pkt 10 ustawy z 15 kwietnia 2011r o działalności leczniczej/Dz. U. z 2011r Nr 112,poz.654 z późn. zm./świadczenia zdrowotne to działania służące zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu lub poprawie zdrowia oraz inne działania medyczne wynikające z procesu leczenia lub przepisów odrębnych regulujących zasady ich wykonywania.

Z art. 3 powyższej ustawy wynika, iż udzielanie świadczeń zdrowotnych zostało zakwalifikowane do działalności leczniczej, która jest działalnością regulowaną w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004r o swobodzie działalności gospodarczej. Zatem podmiot wykonujący działalność leczniczą musi mieć uprawnienia do udzielania świadczeń zdrowotnych, wynikające z ustawy i wykonywać je profesjonalnie czyli zawodowo. Należy podkreślić, iż działalność leczniczą a więc udzielanie świadczeń zdrowotnych można rozpocząć dopiero po uzyskaniu wpisu do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą /art.103 ustawy o działalności leczniczej/.

Tak więc podmiot udzielający świadczeń zdrowotnych musi posiadać wpis do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą.

By móc skorzystać z preferencyjnej stawki podatku, należy pamiętać o spełnieniu wymogów narzuconych przez ustawodawcę:

1. *przedmiot opodatkowania musi być związany z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej.*

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem w doktrynie nie musi być to związek bezpośredni, może to być również związek pośredni ,ale musi to być związek realny czyli faktycznie pomieszczenia muszą służyć udzielaniu świadczeń zdrowotnych, inaczej funkcjonować na potrzeby tej działalności.

Rozszerzając to stanowisko należy uznać ,iż preferencyjną stawką będą opodatkowane nie tylko pomieszczenia w których faktycznie odbywa się udzielanie świadczeń zdrowotnych, ale również wszystkie pomieszczenia związane pośrednio z tą działalnością takie jak; pomieszczenia administracyjne, pokoje przeznaczone na przechowywanie dokumentacji medycznej, pokoje socjalne, pomieszczenia gospodarcze itp.



Drugim wymogiem narzuconym przez ustawodawcę jest:

2. *jednoczesne zajęcie przedmiotu opodatkowania przez podmiot udzielający świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej.*

Dla spełnienia tej przesłanki, istotnym jest, aby nieruchomości lub jej części związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych były w posiadaniu podmiotu wykonującego działalność leczniczą czyli posiadającego wpis do odpowiedniego rejestru.

Reasumując, spełnienie tych warunków oznacza, iż pomieszczenia *faktycznie* muszą być zajęte na prowadzenie działalności w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych przez podmioty udzielające tych świadczeń, posiadające wpis do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą.

W przypadku, gdy pomieszczenia są wprawdzie zajęte przez podmiot wpisany do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą, ale nie są związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, nie można stosować preferencyjnej stawki. Tak więc sam fakt posiadania przez podmiot leczniczy lokalu nie przesądza o stosowaniu preferencyjnej stawki podatkowej. Istotne jest z punktu widzenia ustawodawcy „związanie” z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej.

#### STAN NR 6

Wnioskodawca jest właścicielem następujących obiektów budowlanych: wiaty, wiaty magazynowej, wiaty materiałowej, które to obiekty wg strony nie posiadają fundamentów i nie są związane trwale z gruntem. Powyższe obiekty pełnią funkcję ochronną przed czynnikami atmosferycznymi wobec składowanych w nich towarów. Zdaniem Spółki opisane powyżej wiaty stanowią budowle w rozumieniu art.1a ust.1 pkt 2 u.p.o.l. i w związku z tym powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, na podstawie art.2 ust.1 pkt 3 u.p.o.l.

Zdaniem organu podatkowego taka kwalifikacja ww obiektów wydaje się być prawidłowa lecz organ nie może dokonać oceny czy owe wiaty posiadają fundamenty czy nie. Dlatego też kiedy w sprawie potrzebne są wiadomości specjalne należy powołać biegłego z zakresu budownictwa celem sporządzenia stosownej opinii.

Na mocy art.1a ust.1 pkt 1 opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budynki podlegają obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego, które są trwale związane z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadają fundamenty i dach. Wszystkie te elementy muszą zaistnieć łącznie. Jednym z istotniejszych cech budynków jest ich trwały związek z gruntem oraz posiadanie fundamentów. Jeśli z opinii będzie wynikało, że przedmiotowe obiekty posiadają fundamenty i dodatkowo będą spełniały pozostałe warunki

wskazane w art.1a ust,1 pkt.1 u.po.l., to należy uznać ,iż spełniają definicję budynku.

Jeśli natomiast przedmiotowe obiekty nie będą spełniały definicji budynku z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych-brak fundamentów i trwałego związku z gruntem, to posiłkując się pomocniczo definicją obiektu budowlanego z prawa budowlanego będzie je można uznać za budowle.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak wyżej.

Na mocy art.14k §1 i §2 Ordynacji podatkowej zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

Na podstawie art.53§1 i art.54 §1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi /Dz.U. z 2002r Nr 153,poz. 1270 z późn.zm./skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia w sprawie, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia po uprzednim wezwaniu na piśmie organu podatkowego -w terminie 14 dni od dnia doręczenia interpretacji - do usunięcia naruszenia prawa/art.52 §3 cytowanej ustawy/.

Z up. Prezydenta

  
Irena Młyńska  
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat