



Wrocław, 09.05.2025r.

WPO-DNT.310.1.1.2025.PR
KOD PODATNIKA: [REDACTED]

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14b, art. 14c i art. 14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111) w związku z art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn.zm. dalej upol), po rozpatrzeniu wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego spółki [REDACTED] Sp. z o.o., który wpłynął 10 kwietnia 2025 r. w sprawie opodatkowania budynku po całkowitym i trwałym usunięciu dachu, organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy

- 1. za prawidłowe i stwierdza, że trwałe i całkowite usunięcie dachu w toku procesu rozbiórki budynku, stanowić będzie okoliczność, uzasadniającą wygaśnięcie obowiązku podatkowego od budynku w zakresie podatku od nieruchomości ,**
- 2. za prawidłowe i stwierdza, że po trwałym i całkowitym usunięciu dachu w toku procesu rozbiórki budynku, nie będzie on stanowił budowli, podlegającej opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.**

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 10.04.2025r. (data wpływu do urzędu) Wnioskodawca złożył wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, w sprawie opodatkowania budynku, który w wyniku procesu rozbiórki będzie miał całkowicie i trwale usunięty dach.

[REDACTED] sp. z o.o. jest polską spółką kapitałową, posiadającą siedzibę działalności gospodarczej w Polsce. W 2024 r. spółka podpisała umowę przedwstępną, dotyczącą nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości,

położonej we Wrocławiu przy ul. [REDAKTOWANE] Spółka zamierza dokonać finalnego nabycia ww. nieruchomości w trakcie 2025 r. W stosunku do budynku została wydana już decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę. Prace budowlane będą podzielone na etapy. W pierwszym etapie zostanie usunięty dach w 100 %, co zostanie potwierdzone odpowiednim wpisem w dzienniku budowy.

W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o wykładnię przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2023 poz. 70 z późn. zm.; dalej upol) poprzez odpowiedź na pytania:

1. Czy usunięcie – w toku procesu rozbiórki - dachu budynku w całości stanowić będzie okoliczność, uzasadniającą wygaśnięcie obowiązku podatkowego od budynku w zakresie podatku od nieruchomości?
2. Czy budynek - w toku procesu rozbiórki - po usunięciu dachu w całości będzie stanowił budowlę podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

Wnioskodawca przedstawił następującą ocenę prawną.

Zdaniem Spółki, usunięcie dachu budynku w całości stanowić będzie okoliczność uzasadniającą wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 1a pkt 1 upol budynek to obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, który posiada fundamenty i dach. Z opisu zdarzenia przyszłego wynika, że pierwsza faza prac rozbiórkowych prowadzona przez Spółkę (po przyjęciu decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę budynku) zakończy się całkowitą rozbiórką (usunięciem) dachu. Po tej fazie, budynek będzie obiektem otwartym/odsłoniętym z góry. Formalnym potwierdzeniem dokonania takiej zmiany w substancji budynku będzie wpis w dzienniku budowy/rozbiórki prowadzonym zgodnie z zasadami prawa budowlanego.

Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, pozbawienie budynku dachu powoduje, że cały obiekt przestaje być budynkiem dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości (m.in. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 kwietnia 2014r., sygn. akt II FSK 321/14; z dnia 6 października 2015r., sygn. akt II FSK 812/12; z dnia 27 sierpnia 2017r., sygn. akt II FSK 2933/17).

Zgodnie z definicją słownikową dachem jest „konstrukcja osłaniająca od góry budowlę lub teren przed opadami atmosferycznymi, górna część jakiegoś pojazdu, wierzchnia część osłoniętego wnętrza”. Zatem przy tak zakreślonym rozumieniu pojęcia „dach”, jakim posłużono się w definicji budynku na potrzeby podatku od nieruchomości, dopiero całkowite i trwałe pozbawienie obiektu budowlanego dachu powoduje, że przestaje być on budynkiem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Z tego wywieść należy, że budynek posiada dach do momentu jego całkowitego usunięcia, demontażu, rozbiórki. W orzecznictwie wskazuje się także, że stan dachu, jego uszkodzenie lub częściowe usunięcie nie oznacza, że dany obiekt „nie posiada dachu”, a przez to przestaje być budynkiem w rozumieniu ustawy podatkowej. Dopiero obiekt całkowicie i trwale pozbawiony dachu, nieosłonięty, nieograniczony od góry przestaje być budynkiem.

Zgodnie ze stanowiskiem Spółki, budynek po usunięciu dachu w całości nie będzie stanowić budowli, podlegającej opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Zgodnie z art. 1a pkt 2 upol budowla to:

- a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,

- b) elektrownia wiatrowa, elektrownia jądrowa i elektrownia fotowoltaiczna, biogazownia, biogazownia rolnicza, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej liniowa, wyciąg narciarski oraz skocznia, w części niebędącej budynkiem- wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,
- c) urządzenie budowlane- przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- d) urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a-c – wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
- e) fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową- wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie.

Budowla – jako przedmiot opodatkowania - może zaistnieć wyłącznie w wyniku robót budowlanych. Roboty budowlane muszą być podejmowane celowo, tzn. tak, aby w ich wyniku powstał obiekt potencjalnie kwalifikowany przez upol jako budowla podlegająca opodatkowaniu. Spółka będzie podejmowała prace budowlane, jednak będą to prace rozbiórkowe zmierzające do rozebrania budynku. Nie będą to prace podejmowane w celu wybudowania budowli. Wobec powyższego, budynek pozbawiony dachu przestaje być budynkiem, lecz nie staje się budowlą w rozumieniu upol. Ponadto, załącznik nr 4 do ustawy zawiera wykaz 28 typów obiektów, z których żaden nie przystaje do stanu budynku po usunięciu dachu.

Po przeanalizowaniu okoliczności podanych we wniosku, obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy w zakresie uznania, że po trwałym i całkowitym usunięciu dachu wygaśnie obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości w stosunku do budynku oraz że, budynek bez dachu nie będzie stanowił budowli - nowego przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Zatem na podstawie przedstawionego opisu zdarzenia przyszłego, tut. organ podatkowy uznał stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

Na podstawie przepisu art. 14c § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, odstępuje się od uzasadnienia prawnego.

Zgodnie z ww. przepisem, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie, można odstąpić od uzasadnienia prawnego.

W związku z faktem, iż stanowisko Wnioskodawcy zostało uznane za prawidłowe w pełnym zakresie, odstąpiono od uzasadnienia prawnego.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnie - podatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu opisu sprawy, przedstawionego we wniosku, wydana interpretacja nie będzie miała zastosowania.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 14 na § 1 przepisów art. 14k - 14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119 a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Przepisów art. 14k - 14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej

praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych (art. 14 na § 2 ordynacji podatkowej).

Na niniejszą interpretację Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 78-79, 50-126 Wrocław, w terminie 30 dni od doręczenia interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art. 53 §1 oraz art. 54 §1 i §2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi Dz. U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm.).

Z up. PREZYDENTA

Sebastian Skurzewski
Z-CIA DYREKTORA
Wydziału Podatków i Opłat