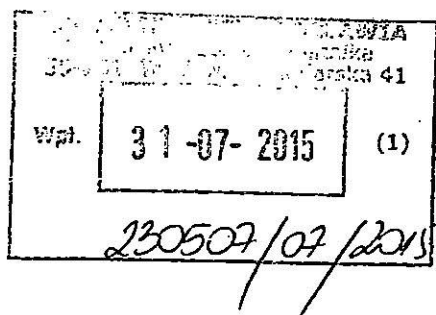


PD Kuczmarski

WPO-KP.310.15 2015.10



WNIOSEK O INTERPRETACJĘ

Organ: Prezydent Wrocławia Wydział Podatków i Opłat, ul. Bogusławskiego 8, 10, 50-031 Wrocław

Podatnik:

Reprezentowany
przez:

Data:

WNIOSEK O INTERPRETACJĘ

I. Stan faktyczny

(dalej: Spółka) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości zabudowanej oraz właścicielem wielokondygnacyjnego budynku posadowionego na tejże nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu. Budynek ten został wpisany do rejestru zabytków.

W budynku znajdują się pomieszczenia, które są lub będą przedmiotem najmu. Obecnie w budynku są prowadzone prace remontowe/konserwatorskie pod nadzorem konserwatora zabytków. Prace te można podzielić na trzy etapy:

- etap pierwszy – obejmuje prace polegające w szczególności na czyszczeniu i zabezpieczeniu struktury budynku, wymianie okien;
- etap drugi – obejmuje całość podstawowych prac budowlanych w tym związane z podłączeniem mediów, po zakończeniu tego etapu stan pomieszczeń w budynku można określić jako „stan deweloperski”;
- etap trzeci – obejmuje prace mające na celu aranżację pomieszczeń pod kątem konkretnego najemcy – prace te są podejmowane po znalezieniu najemcy, uzgodnieniu z nim warunków dotyczących aranżacji pomieszczenia, które ma być wynajęte przez Spółkę oraz podpisaniu umowy najmu.

Jednocześnie należy podkreślić, że pomiędzy etapem pierwszym, drugim oraz trzecim mogą występować długotrwałe przerwy.

Na chwilę obecną stan powierzchni użytkowej budynku przedstawia się w następujący sposób:

- a) część powierzchni jest przedmiotem najmu – powierzchnia ta jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej,
- b) część tej powierzchni nie jest przedmiotem najmu – powierzchnia ta nie jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, z tym że:
 - w tej części znajduje się powierzchnia budynku, co do której trwają (lub dopiero będą rozpoczynane) prace remontowe/konserwatorskie (etap pierwszy),
 - w tej części znajduje się powierzchnia budynku, co do której zostały już zakończone prace obejmujące etap pierwszy i drugi, ale ze względu na brak najemcy nie zostały rozpoczęte prace obejmujące etap trzeci (powierzchnia ta nie jest w jakikolwiek inny sposób wykorzystywana na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej).

Z uwagi na to, że tylko część powierzchni w budynku jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej (jest przedmiotem najmu), Spółka powzięła wątpliwość czy może wyłączyć z podstawy opodatkowania – w ramach zwolnienia z art. 7 ust. 1 pkt 6 uPOL – tę część powierzchni budynku, która nie jest przedmiotem najmu.

II. Pytanie

1. Czy część budynku, która nie jest przedmiotem najmu ze względu na trwające lub planowane prace remontowe/konserwatorskie (etap pierwszy) może korzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 6 uPOL?
2. Czy część budynku, która nie jest przedmiotem najmu ze względu na brak najemcy (zostały zakończone prace obejmujące etap pierwszy i drugi, ale ze względu na brak najemcy nie może zostać rozpoczęty etap trzeci prac), może korzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 6 uPOL?

III. Stanowisko Spółki w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego:

W ocenie Spółki:

- skoro część powierzchni w budynku nie jest przedmiotem wynajmu przez Spółkę (Spółka nie wykonuje co do tej części żadnych czynności wchodzących w zakres prowadzonej działalności gospodarczej i nie czerpie z niej korzyści w ramach prowadzonej działalności gospodarczej), a tym samym powierzchnia ta nie jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej Spółki,

to w obu przypadkach (odpowiedź na pytanie 1 i 2) – w tej części – budynek będzie korzystał ze zwolnienia z podatku od nieruchomości.

IV. Uzasadnienie przyjętego stanowiska

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 6 uPQL zwalnia się od podatku od nieruchomości grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, za wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Jak wynika z powołanego przepisu, dla zastosowania zwolnienia z podatku od nieruchomości konieczne jest spełnienie trzech przesłanek:

- nieruchomość musi być wpisana indywidualnie do rejestru zabytków – przedmiotowy budynek został wpisany do rejestru zabytków przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- nieruchomość musi być utrzymywana i konserwowana zgodnie z przepisami o ochronie zabytków – prace remontowe w budynku są wykonywane pod nadzorem konserwatora zabytków, a Spółka posiada na tę okoliczność odpowiednią dokumentację budowlaną,
- budynek lub jego część nie może być zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej – w omawianym przypadku dotyczy to opisanej pod lit b sytuacji stanu faktycznego.

Odnosząc się do ostatniego warunku wskazać należy, że ustawodawca wyraźnie odróżnia pojęcie „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” od pojęcia „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, choć żadnego z tych pojęć nie definiuje. Niemniej w orzecznictwie sądów administracyjnych (vide: wyrok NSA z 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt II FSK 1771/10, prawomocny wyrok WSA we Wrocławiu z 17 kwietnia 2012 r., sygn. akt I SA/Wr 196/12, prawomocny wyrok WSA w Warszawie z 20 stycznia 2009 r., sygn. akt III SA/Wa 2129/08) oraz w doktrynie ugruntowało się stanowisko, zgodnie z którym pojęcie „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” jest pojęciem o węższym zakresie znaczeniowym od pojęcia „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”. Podkreśla się bowiem, że drugie z wymienionych pojęć wiąże się, co do zasady, już tylko z samym faktem posiadania gruntu (budynku lub jego części) przez przedsiębiorcę (sposób wykorzystania gruntu nie ma tu znaczenia). Natomiast pierwsze z wymienionych pojęć wymaga spełnienia dodatkowej przesłanki, tj. zajęcia (wykorzystania) tychże gruntów, budynków lub ich części na prowadzenie działalności gospodarczej. W związku z tym budynek będzie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, gdy przedsiębiorca faktycznie będzie wykonywał tam czynności wchodzące w zakres prowadzonej przez niego działalności.

Jak wynika z powyższego, użyte przez ustawodawcę pojęcia nie są pojęciami tożsamymi, co oznacza, że ustawodawca świadomie dokonał takiego rozróżnienia ze względu na zróżnicowanie ich zakresu znaczeniowego i tym samym na zastosowanie preferencyjnych stawek opodatkowania podatkiem od nieruchomości/zwolnienia z opodatkowania. Pojęcie „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” jest pojęciem węższym i należy je wiązać z bezpośrednim związkiem pomieszczeń z prowadzoną działalnością gospodarczą, przejawiającym się w faktycznym (fizycznym) używaniu powierzchni do działalności gospodarczej, co wynika również z literalnego brzmienia tego przepisu.

Niewątpliwie budynek znajdujący się w posiadaniu Spółki jest budynkiem związanym z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą, co wynika już z samego faktu posiadania go przez podmiot

będący przedsiębiorcą. Niemniej jednak nie cała powierzchnia tego budynku jest faktycznie zajęta na prowadzenie przez Spółkę działalności gospodarczej. W budynku tym bowiem tylko część powierzchni jest przedmiotem wynajmu przez Spółkę, a więc przedmiotem czynności wchodzących w zakres prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej. W odniesieniu do pozostałej części żadne czynności wchodzące w zakres prowadzonej działalności gospodarczej, nie są wykonywane.

W ocenie Spółki okoliczność, że część powierzchni jest lub będzie remontowana w celu przeznaczenia ich w przyszłości pod wynajem nie powinna mieć wpływu na zakwalifikowanie tej części budynku jako zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Na chwilę obecną brak jest bowiem bezpośredniego i pośredniego związku tej powierzchni z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wymaga przy tym podkreślenia, że Spółka nie wykorzystuje tej powierzchni w żaden inny sposób, a tylko i wyłącznie prowadzi lub będzie w przyszłości prowadzić w nich prace remontowe/konserwatorskie.

W ocenie Spółki należy przyjąć, że również w odniesieniu do tej części powierzchni budynku,

- co do której został już zakończony etap pierwszy i drugi prac,
- lecz nie jest ona wynajmowana z uwagi na brak najemcy i trudno wskazać jak długo ten stan będzie trwał.

są podstawy do zastosowania przedmiotowego zwolnienia. W dalszym ciągu bowiem występuje jedynie pośredni związek tych pomieszczeń z prowadzoną działalnością gospodarczą, jednak nie są one zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, o czym stanowi art. 7 ust 1 pkt 6 uPOL. Gdyby przyjąć odmienne stanowisko w tym zakresie, to należałoby uznać jednocześnie, że wskazane pojęcia *de facto* są pojęciami tożsamymi i należy je interpretować w jednakowy sposób, co jest wykluczone.

Ostatecznie Spółka wskazuje, iż podatek od nieruchomości jest podatkiem rozliczanym w okresach rocznych a obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku (art. 6 ust 1 uPOL). A zatem w sytuacji, gdy ulegnie zmianie stan faktyczny (zostaną wynajęte powierzchnie wyremontowane przez co będą one zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej) to Spółka będzie zobowiązana od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały te okoliczności, rozpoznać powstały z mocy prawa obowiązek podatkowy, pomimo że budynek pozostaje pod ochroną konserwatorską.

Wobec powyższego Spółka wnosi o potwierdzenie przedstawionego stanowiska.

V. Oświadczenie

1. Zgodnie z art. 233 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.), kto składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zażaja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. Oświadczam, że zapoznałem się z treścią art. 233 § 1 Kodeksu karnego o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania.

2. Oświadczam, 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.

W załączeniu:

pełnomocnictwo wraz z opłatą
opłata od wniosku



Wrocław, 28.10.2015r.

WPO-KP.310.15.2015.KD

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 6 maja 2015r., poz.613) w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r., poz.849 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 lipca 2015r. (wpływ do organu 31 lipca 2015r.)

siedzibą we Wrocławiu przy ul.
 , reprezentowanej przez Pełnomocnika doradcę podatkowego i
 , w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie art.7 ust.1 pkt 6 u.p.o.l. części budynku posiadającego indywidualny wpis do rejestru zabytków:

1. które nie są przedmiotem najmu ze względu na trwające lub planowane prace remontowo-konserwatorskie,
2. które nie są wynajmowane, choć zakończono główne prace remontowo-konserwatorskie, ale nie zakończono prac obejmujących aranżację pomieszczeń pod kątem konkretnego najemcy

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie faktycznym za prawidłowe w obu przypadkach stwierdzając, że skoro budynek posiada indywidualny wpis do rejestru zabytków i jest utrzymywany i konserwowany zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, to część budynku, która nie jest przedmiotem najmu i nie jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, jak i część która nie jest przedmiotem najmu ze względu na trwające prace remontowo-konserwatorskie, korzysta ze zwolnienia od podatku od nieruchomości na mocy art.7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

UZASADNIENIE

W dniu 31 lipca 2015r. do organu podatkowego wpłynął wniosek o interpretację przepisów podatkowych z siedzibą we Wrocławiu przy ul. ..., reprezentowanej przez ... -doradcę podatkowego. Przedmiotem wniosku jest stosowanie zwolnienia od podatku od nieruchomości na mocy art.7 ust.1 pkt 6 w stosunku do zabytkowego budynku będącego w posiadaniu przedsiębiorcy, w czasie jego remontu a także w okresie po zakończeniu głównego remontu a przed ostateczną aranżacją powierzchni na potrzeby konkretnego wynajmującego.

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny.

... jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości zabudowanej oraz właścicielem budynku wielokondygnacyjnego posadowionego na tejże działce. Budynek ten został wpisany indywidualnie do rejestru zabytków.

W budynku znajdują się pomieszczenia, które są lub będą przedmiotem najmu. Obecnie w budynku prowadzone są prace remontowo-konserwatorskie pod nadzorem konserwatora zabytków. Prace te Wnioskodawca dzieli na trzy etapy:

- a) etap pierwszy - obejmuje prace polegające na czyszczeniu i zabezpieczeniu struktury budynku, wymianie okien;
- b) etap drugi - obejmuje całość podstawowych prac budowlanych, w tym związanych z podłączeniem mediów(po zakończeniu tego etapu stan pomieszczeń w budynku można określić jako „stan developerski”);
- c) etap trzeci- obejmuje prace mające na celu aranżację pomieszczeń pod kątem konkretnego najemcy. Prace te są podejmowane dopiero po znalezieniu najemcy i po uzgodnieniu z nim warunków dotyczących aranżacji pomieszczeń, które mają być wynajęte przez Spółkę oraz podpisaniu najmu.

Jednocześnie należy zaznaczyć, iż między tymi etapami mogą występować długie przerwy. Aktualnie część powierzchni tego budynku jest przedmiotem najmu (powierzchnia ta, zajęta jest na prowadzenie działalności gospodarczej). Natomiast pozostałą część tego budynku nie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej podzielić można na:

-część budynku, w którym dopiero zaczynają się prace remontowe(etap pierwszy),
-oraz część,co do której zostały zakończone podstawowe prace remontowe(etap pierwszy i drugi), ale nie zostały wykończone z uwagi na brak najemcy(etap trzeci), z którym należałoby uzgodnić aranżację zgodną z jego potrzebami.

W tej sytuacji Wnioskodawca powziął wątpliwość, czy w opisanym stanie faktycznym może wyłączyć z podstawy opodatkowania, w ramach zwolnienia na podstawie art. 7 ust.1 pkt.6 tę część powierzchni budynku, która nie jest przedmiotem najmu.

Niewątpliwie budynek znajdujący się w posiadaniu Spółki jest budynkiem związanym z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą, co wynika jeż z samego faktu posiadania go przez podmiot będący przedsiębiorcą. Niemniej jednak nie cała powierzchnia tego budynku jest faktycznie zajęta na prowadzenie przez Spółkę działalności gospodarczej. W budynku bowiem tylko część powierzchni jest przedmiotem wynajmu przez Spółkę, a więc przedmiotem czynności wchodzących

w zakres prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej. W odniesieniu do pozostałej części, żadne czynności wchodzące w zakres prowadzonej działalności gospodarczej nie są wykonywane.

W ocenie Spółki okoliczność, że część powierzchni jest lub będzie remontowana w celu przeznaczenia jej w przyszłości pod wynajem nie powinna mieć wpływu na zakwalifikowanie tej części budynku jako zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Na chwilę obecną brak jest bowiem bezpośredniego i pośredniego związku tej powierzchni z prowadzoną działalnością gospodarczą. Podkreślenia wymaga również fakt, że Spółka nie wykorzystuje tej powierzchni w żaden sposób, a tylko i wyłącznie prowadzi lub będzie w przyszłości prowadzić w nich prace remontowo-konserwatorskie.

W ocenie Spółki również w odniesieniu do tej części powierzchni budynku, co do której został już zakończony etap pierwszy i drugi prac lecz nie jest ona wynajmowana z uwagi na brak najemcy i trudno wskazać jak długo ten stan będzie trwał, są podstawy do zastosowania przedmiotowego zwolnienia. W dalszym ciągu występuje jedynie pośredni związek tych pomieszczeń z prowadzoną działalnością gospodarczą, jednak nie są one zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zdaniem Spółki skoro część powierzchni w budynku nie jest przedmiotem wynajmu przez Spółkę (Spółka nie wykonuje co do tej części żadnych czynności wchodzących w zakres prowadzonej działalności gospodarczej i nie czerpie z niej korzyści w ramach prowadzonej działalności gospodarczej), a tym samym powierzchnia ta nie jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej Spółki, to w obu przypadkach (odpowiedź na pytanie 1 i 2) - w tej części - budynek będzie korzystał ze zwolnienia od podatku od nieruchomości.

Po dokonaniu analizy obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy w zakresie zastosowania przepisów podatkowych w podatku od nieruchomości, dotyczących zwolnienia od podatku na podstawie art.7 ust.1 pkt 6 u.p.o.l. za prawidłowe.

Przepis art. 3 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r., poz.849 z późn.zm.) określa podmioty, na których ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. I tak podatnikami mogą być osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, jeżeli posiadają określony w pkt.1- 4 powołanego powyżej artykułu tytuł prawny do korzystania z nieruchomości albo obiektów budowlanych nie związanych trwale z gruntem a nawet nie posiadający tytułu prawnego z zastrzeżeniem ust.2.

Zgodnie natomiast z normą prawną zawartą w treści przepisu zawartego w art. 2 ust.1 wymienionej wyżej ustawy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają:

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

W myśl zaś art. 7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych „zwalnia się od podatku od nieruchomości grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”.

Analiza powyższego przepisu wskazuje, że zwolnienie obejmuje tylko przedmioty opodatkowania posiadające indywidualne wpisy do rejestru zabytków. Oznacza to, że musi on być właściwy dla danego przedmiotu opodatkowania i określać jego cechy jednostkowe. Każdy więc z przedmiotów opodatkowania musi posiadać indywidualny wpis. Jeżeli tylko budynek posiada wpis do rejestru zabytków, to grunt pod nim nie korzysta z tego zwolnienia.

Kolejnym warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest utrzymanie i konserwacja zabytku zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na

prowadzenie działalności gospodarczej. Kontrolę przestrzegania przepisów ustawy o ochronie zabytków sprawuje wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków – art. 38 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014r., poz. 1446 z późn. zm.). A więc wszystkie prace związane z bieżącą konserwacją i utrzymaniem budynku jego właściciel lub posiadacz musi podejmować mając na uwadze wymogi powyższej ustawy.

W art.7 ust.1 pkt 6 u.p.o.l. ustawodawca zastrzega, iż mimo spełnienia warunków do zwolnienia które wymieniono powyżej, ze zwolnienia od podatku od nieruchomości nie mogą korzystać obiekty lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, jednak nie definiuje tego pojęcia.

Ustawodawca określa jedynie, co należy rozumieć pod pojęciem związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. I tak za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, należy uznać zgodnie z brzmieniem art.1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, za wyjątkiem budynków mieszkalnych. Niezmiernie ważnym jest zatem ustalenie znaczenia pojęcia „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”.

Zgodnie z art.1a ust.1 pkt 4 u.p.o.l. użyte w ustawie określenie „działalność gospodarcza” oznacza działalność rozumianą zgodnie z definicją zawartą w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2015r. poz.584 z późn. zm.) z zastrzeżeniem ust.2. Jednocześnie z art. 1a ust.2 u.p.o.l. wynika, że działalność rolnicza i leśna nie są rodzajami działalności gospodarczej.

Stosownie zaś do brzmienia art.2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej: *działalnością gospodarczą jest działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.*

W orzecznictwie sądów administracyjnych m.in. z dnia 17 kwietnia 2012r. WSA we Wrocławiu o sygn. I SA/Wr 196/12, w wyroku NSA w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2012r. o sygn. II FSK 1771/10 a także WSA w Szczecinie z dnia 2 października 2014r. o sygn. I SA /Sz 398/14 ugruntowało się stanowisko, iż pojęcie „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej „ jest pojęciem węższym od pojęcia „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, którym posługuje się ustawodawca w u.p.o.l. .Ustawodawca nie stworzył definicji ustawowej pojęcia „budynków (lub ich części) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, choć jak stwierdza NSA w wyroku z 20 lipca 2007r o sygn. II FSK 1101/05 dokonując wykładni art. 5 ust.1 pkt.2 lit.c i d u.p.o.l. „ustawodawca świadomie różnicuje zwroty określone w tych przepisach na związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, co daje możliwość zróżnicowania stawek podatku od nieruchomości od tego, na co zajęty jest dany przedmiot opodatkowania. Jest to zróżnicowanie przedmiotowe”.

WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 13 listopada 2013r. o sygn. I SA/GI 363/13 doszedł do wniosku, iż niezbędne jest ustalenie znaczenia tego pojęcia w procesie wykładni. Można się w tym zakresie posiłkować wykładnią pojęcia „ budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie świadczeń zdrowotnych”, której dokonał NSA w swoich orzeczeniach z dnia 20 lipca 2006 sygn. akt II FSK 1101/05 oraz z dnia 28 lutego 2007r. sygn. akt II FSK 305/06.

A zatem budynek(lub jego część) zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej powinien być faktycznie wykorzystywany do prowadzenia działalności, o której jest mowa w art.2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej tj. wytwórczej, usługowej, budowlanej, handlowej, a więc musi służyć tej działalności. Musi więc zachodzić związek bezpośredni między budynkiem lub jego częścią a wykonywaniem działalności gospodarczej.

A więc nie każda nieruchomość związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, musi być faktycznie zajęta na tę działalność.

Adaptacja, czy remont mający na celu przystosowanie budynku do prowadzenia w nim w przyszłości działalności gospodarczej, świadczy o tym, iż *w czasie trwania remontu, budynek jeszcze nie jest zajęty na prowadzenie tej działalności* (choć jest już związany z prowadzeniem działalności jako będący w posiadaniu przedsiębiorcy) a dopiero w przyszłości będzie- po zakończeniu remontu i uruchomieniu w tym budynku danej działalności wytwórczej, usługowej, handlowej lub innej działalności gospodarczej. Należy podkreślić, że zajęcie nieruchomości na prowadzenie działalności gospodarczej nie może mieć charakteru abstrakcyjnego, ale musi mieć charakter faktyczny i konkretny.

Ponadto organ podatkowy zwraca uwagę, iż niezmiernie istotne jest w przypadku remontu dokładne określenie stanu faktycznego konkretnej sytuacji tj. charakteru robót prowadzonych w budynku. Czy jest to faktycznie przebudowa, remont – w rozumieniu art.3 pkt 7, pkt 7a, pkt 8 prawa budowlanego, który zawiera ustawowe definicje tych pojęć. Czy jest to tylko wykonywanie drobnych prac np. typu malowanie, odnawianie-czyli bieżąca konserwacja pomieszczeń, w których ciągle prowadzona jest działalność gospodarcza, nawet jeśli chwilowo jest wstrzymana (w takim przypadku zwolnienie nie przysługuje). Wszystkie te prace muszą być wykonywane zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

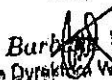
Podsumowując, należy stwierdzić, że w sytuacji, gdy prace remontowo-konserwatorskie mają charakter kompleksowy i prowadzone są w oparciu o pozwolenie na budowę i w okresie tego remontu część tego budynku wpisanego do rejestru zabytków nie jest użytkowana zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane, to niewątpliwie ma zastosowanie zwolnienie od podatku od nieruchomości na podstawie art.7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (ul.Św.Mikołaja 78-79, 50-126 Wrocław), po uprzednim wezwaniu na piśmie organu podatkowego –w terminie 14 dni od dnia doręczenia interpretacji – do usunięcia naruszenia prawa (art.52 §3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi -Dz.U. z 2012r.,poz. 270 z póź. zm.).

Skargę do WSA wnosi się w dwóch egzemplarzach (art.47 ww ustawy) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania(art.53 §1).

Skargę do WSA wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art.54 §1 cytowanej wyżej ustawy).

Z up. Prezydenta

Barbara Walkosz-Staśko
Z-ca Dyrektora Wydziału Podatków i Opłat