



Wrocław, 22.10.2018r.

WPO-KP.310.9.2018.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 2018r.,poz.800 z późn. zm.) w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2018r., poz.1445 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07 sierpnia 2018r reprezentowanego przez , który wpłynął do organu podatkowego w dniu 14 sierpnia 2018r., o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości dotyczącego:

- 1)uznania, iż wobec nie wydania nieruchomości przez dzierżawcę i braku prowadzenia działalności gospodarczej na tejże nieruchomości, nie należy wobec niej stosować stawki podatkowej jak za działalność gospodarczą,
- 2)uznania, iż obiekty budowlane zlokalizowane na działce ,w związku z częściowym zniszczeniem dachów, nie są budynkami wg prawa budowlanego a więc nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie prawnym odnośnie:

ad. 1 - za prawidłowe stwierdzając, że pomimo braku protokołu wydania przedmiotu dzierżawy a także wobec nieużytkowania budynku i nie prowadzenia działalności gospodarczej na tej nieruchomości, nie powinno opłacać podatku od nieruchomości od tejże nieruchomości wg stawek podatkowych przewidzianych dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

ad. 2 - za nieprawidłowe w sprawie statusu budynków w rozumieniu u.p.o.l., stwierdzając, że status budynków nie uległ zmianie pomimo ich niewłaściwego stanu technicznego powstałego wskutek pożaru i częściowego uszkodzenia dachów. Dopiero obiekt całkowicie i trwale pozbawiony dachu, nieosłonięty, nieograniczony z góry przestaje być budynkiem, a tym samym przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

UZASADNIENIE

W dniu 14 sierpnia 2018r. do organu podatkowego wpłynął wniosek przy we Wrocławiu, reprezentowanego przez o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie opodatkowania podatkiem od nieruchomości działek i obiektów budowlanych usytuowanych przy ul. , wchodzących w skład

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny.

Nieruchomość położona we Wrocławiu przy ul. , oznaczona geodezyjnie jako działki o nr , obręb , wchodzi w skład Działka zbudowana jest budynkiem mieszkalnym, handlowo-usługowym oraz budynkiem gospodarczym (budynkiem o charakterze niemieszkalnym), przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cel publiczny pod ulicę klasy zbiorczej -4KD-S, natomiast działka jest niezabudowana i przeznaczona w planie przestrzennego zagospodarowania na cel publiczny pod ulicę klasy zbiorczej 1 KD-Z/2.

Nieruchomość ta do 2013r. pozostawała w zasobie we Wrocławiu. W dniu 28 czerwca 2013r. nastąpiło przejście nieruchomości od Nieruchomość obciążona była umową dzierżawy lokalu użytkowego zawartą z przedsiębiorstwem , później oraz umową najmu lokalu mieszkalnego.

z uwagi na zły stan techniczny budynku na wniosek lokatorowi zostało zapewnione mieszkanie zamienne. Zgodnie z Uchwałą z dnia 29 października 2013r. w sprawie wyrażenia zgody na bezprzetargowe wydzierżawienie części nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Sp. z o.o. 3-letnią umowę na dzierżawę lokalu użytkowego. Po upływie terminu określonego w umowie nie wydała przedmiotu dzierżawy, w związku z czym wszczęto w tej sprawie postępowanie komornicze, które toczy się nadal, a nalicza odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Obecnie nieruchomość stanowi pustostan.

W dniu 3 czerwca 2018r. do wpłynęła informacja o podpaleniu nieruchomości znajdującej

się we Wrocławiu przy ul. ... W wyniku działań gaśniczych budynek mieszkalny i budynek usługowy zostały zdemastowane, uszkodzeniu uległy również dachy budynków. Zgodnie z dokumentami z okresowej jednorocznej kontroli stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynku mieszkalnego oraz usługowego, wykonanej po pożarze (przeгляд 14 czerwca 2018r.) w następstwie pożaru konstrukcja dachów została niemal całkowicie zniszczona, pozostały jedynie zwęglone resztki więźby dachowej. W wyniku zalania zostały zdemastowane także stropy drewniane. W złym stanie technicznym znajdują się również pozostałe elementy obiektów, w tym ściany konstrukcyjne i kominowe. Również dach budynku gospodarczego w większej części uległ degradacji na skutek złego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych.

... nalicza za przedmiotową nieruchomość podatek rolny i podatek od nieruchomości wg stawek jak za prowadzenie działalności gospodarczej.

W związku z tym, iż na nieruchomości nie jest aktualnie prowadzona działalność gospodarcza pojawiła się wątpliwość, co do wysokości stawki stosowanej przy naliczaniu podatku. Zdaniem Wnioskodawcy, pomimo braku protokolarnego wydania przedmiotu dzierżawy przez ... nie powinno opłacać podatku od nieruchomości wg stawek przewidzianych dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Ponadto w związku ze znacznym uszkodzeniem budynków i zniszczeniem w wyniku pożaru dachów obiektów zlokalizowanych na działce ... nie spełniają one obecnie definicji budynków opisanej w prawie budowlanym a więc Wnioskodawca uznaje iż, w przypadku podatku od nieruchomości winien on ponosić opłaty jedynie za grunt.

Po przeanalizowaniu faktów podanych we wniosku, obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, **organ podatkowy uznaje:**

1. Za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy odnośnie opodatkowania budynków, wg stawki „pozostałe budynki lub ich części” z uwagi na nieprowadzenie w nich działalności gospodarczej. *Jedynie budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy opodatkowuje się stawką przewidzianą dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, mimo nie prowadzenia w nich działalności gospodarczej, a zatem nieruchomości, na których nie jest prowadzona działalność gospodarcza a są we władaniu ... winny być opodatkowane stawką jak budynki pozostałe.*

2. Za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy, odnośnie kwalifikacji obiektów budowlanych usytuowanych na działce ... uznające, iż obiekty te po pożarze, nie spełniają definicji budynku wg prawa budowlanego a więc nie podlegają podatkowi od nieruchomości.

Tylko opinia biegłego w dziedzinie budownictwa (rzeczoznawcy budowlanego) potwierdzająca, iż dany obiekt budowlany spełnia kryteria budynku w świetle art. 3 ust.2 ustawy prawo budowlane, (posiada wszystkie cztery elementy), pozwala organowi podatkowemu na kwalifikację nieruchomości i ocenę czy mamy do czynienia z budynkiem wg art. 1a ust.1 u.p.o.l.

Opinia techniczna (opisująca stan techniczny) dotycząca stanu konstrukcji i elementów budynku stwierdzająca, że spaleni uległa część więźby dachowej a konstrukcja dachu została niemal całkowicie zniszczona nie może służyć jako podstawa rozstrzygnięcia, czy mamy do czynienia z budynkiem w świetle przepisów ustawy prawo budowlane i ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zgodnie z treścią art.2 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2018r. poz. 1445 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: 1) grunty; 2) budynki lub ich części; 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Definicję pojęcia budynku na potrzeby podatku od nieruchomości zawiera art. 1a pkt 1 u.p.o.l., wg którego budynkiem jest obiekt budowlany w rozumieniu przepi-

sów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Odesłanie do definicji z prawa budowlanego powoduje, iż przy ocenie pojęcia budynek, należy w pierwszej kolejności stosować definicję zawartą w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane(Dz.U. z 2018r. poz.1202) a dopiero później definicję wg ustawy podatkowej. W związku z tym prawo budowlane jest podstawą do kwalifikowania danego obiektu jako obiektu budowlanego, natomiast o tym, jaki przedmiot opodatkowania stanowi on dla potrzeb podatku od nieruchomości rozstrzyga wyłącznie ustawa o podatkach i opłatach lokalnych.

W tym przypadku obie definicje są tożsame.

Tak więc budynek wg prawa budowlanego jest także budynkiem do celów podatku od nieruchomości, a wszystkie cztery cechy określające budynek, muszą być spełnione łącznie. Brak chociażby jednej z nich uniemożliwia zakwalifikowanie obiektu jako budynku.

O tym czy obiekt stanowi budynek dla celów opodatkowania, należy się posiłkować dokumentacją budowlaną oraz faktami stwierdzonymi w dokumentach urzędowych. W przypadku braku takowej dokumentacji o właściwej klasyfikacji obiektu budowlanego do oceny stanu faktycznego należy posłużyć się opinią rzeczoznawcy budowlanego. W szczególności opinia biegłego winna wprost wskazywać czy dany obiekt budowlany posiada wszystkie elementy, które składają się na definicję budynku w rozumieniu art. 3 pkt 2 prawa budowlanego. Biegły nie może się wypowiadać w sposób bezpośredni o klasyfikacji prawnej danego obiektu na gruncie art.1a ust.1 pkt 1 u.o.p.l.. To organ podatkowy posiłkując się opinią biegłego stwierdza, czy dany obiekt budowlany można zakwalifikować do budynków bądź nie.

W orzecznictwie podkreśla się, że ustawowa definicja budynku wg ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz wg prawa budowlanego nie uwzględnia jego stanu technicznego.

Należy podkreślić, iż zły stan techniczny budynku nie stanowi podstawy do negocjowania istnienia budynku jako przedmiotu opodatkowania.

NSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 25 maja 2016r.(I SA/Go 122/16) stwierdził, że „Obiekt budowlany pozostaje budynkiem nawet wówczas, gdy ze względów technicznych, faktycznych czy prawnych nie jest i nie może być wykorzystany zgodnie z jego przeznaczeniem.” Przy badaniu czy dany obiekt jest budynkiem w rozumieniu art.1a ust.1 pkt 1 u.p.o.l. nie ma znaczenia brak w nim okien, schodów, instalacji, fragmentów dachu ani stopień zdewastowania budynku bądź niemożność jego wykorzystywania” a NSA w wyroku z 6 października 2015r o sygn. II FSK 321/14 dodał „Pozbawienie znajdujących się w obiekcie lokali mediów, czy jego „porzucenie” lub niewykorzystywanie nie powoduje utraty przez taki obiekt cech budynku w rozumieniu ustawy”.

Cecha bezpieczeństwa użytkowania danego obiektu budowlanego nie determinuje bezpośrednio jego kwalifikacji jako budynku.

Niezbędnymi jego elementami są natomiast: trwałe związanie z gruntem, wydzielanie z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, fundamenty i dach.

Istotnym elementem budynku jest posiadanie dachu. Należy zauważyć, iż pojęcie dachu nie zostało zdefiniowane ani w ustawie prawo budowlane ani w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

W przypadku braku legalnej definicji dachu w ustawie, należy sięgnąć do reguł języka potocznego, jak wskazał WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 10 listopada 2010r.o sygn.I SA/Gl 758/10 „Dach to nakrycie budynku, wierzchnia część osłoniętego wnętrza, część budynku ograniczająca go od góry, niezależnie od konstrukcji czy użytych do jego wybudowania materiałów.” Dach składa się z konstrukcji nośnej, którą stanowi więźba dachowa oraz z pokrycia. Zadaniem dachu jest zabezpieczenie wnętrza obiektu przed czynnikami atmosferycznymi.

NSA w wyroku z dnia 6 października 2015r.(II FSK 321/14) stwierdził „Obiekt jest budynkiem, jeżeli ma elementy wymienione w ustawie, niezależnie od tego, w jakim są one stanie technicznym. Również stan dachu, jego uszkodzenie lub czę-

ściowe usunięcie nie oznacza, że dany obiekt go nie posiada i przez to przestaje być budynkiem w rozumieniu ustawy podatkowej. *Dopiero obiekt całkowicie i trwale pozbawiony dachu, nieosłonięty, nieograniczony od góry, przestaje być budynkiem, a nawet obiektem budowlanym w rozumieniu prawa budowlanego.*"

Sąd podkreślił, że nawet znacznie uszkodzony i przez to niespełniający swej ochronnej funkcji dach nie przestaje być istniejącym elementem obiektu budowlanego jakim jest budynek. Podobne jednolite stanowisko prezentują sądy administracyjne: WSA w Gorzowie Wlkp. w wyroku z dnia 25.05.2016r. o sygn. I SA Go/122/16; WSA w Krakowie w wyroku z dnia 8.05.2013r. o sygn. I SA/Kr 191/13;publ:CBOSA.

Organ podatkowy nie podziela poglądu powołującego się na definicję funkcjonalną dachu, że jeżeli dach nie jest w stanie pełnić swoich funkcji ochronnych (nie ma poszycia), to nie możemy mówić o istnieniu dachu a w konsekwencji o budynku. Zdaniem organu właściwe jest stanowisko sądu prezentowane w wyroku WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 25.05.2016r. „Z brzmienia przepisów u.p.o.l. nie wynika, aby obiekt budowlany podlegał opodatkowaniu w sytuacji, gdy spełnia swoje funkcje. Należy zaznaczyć, że dach może nie spełniać swoich funkcji ochrony przed ubytkiem ciepła nie tylko wówczas, gdy brak mu poszycia lub jest ono uszkodzone, ale również wówczas, gdy jest on np. niewłaściwie zaizolowany. Nie oznacza to jednak, że budynek nie posiada dachu. Również dach pokryty poszyciem z uszkodzeniami i z tego powodu przeciekający nie chroni budynku przed opadami atmosferycznymi, co nie oznacza, że pokryty nim budynek dachu nie ma, a tym samym nie jest budynkiem w świetle art.1a ust.1 pkt 1 u.p.o.l..”

Tak więc przy kwalifikowaniu danego obiektu jako budynku należy brać pod uwagę występowanie elementu budynku jakim jest dach a nie jego stan techniczny.

Ponadto podkreślić należy, że istotne znaczenie na etapie uznania danego obiektu za budynek mają dane zawarte w ewidencji budynków. Zgodnie z art. 21 ustawy z 17 maja 1989r.-Prawo geodezyjne i kartograficzne(Dz.U. z 2017r.poz.2101 z późn.zm.)dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę rozstrzygnięć podatkowych. Mają przy tym walor dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 194 Ordynacji podatkowej, wobec czego ich zmiana może nastąpić wyłącznie w trybie odrębnego postępowania administracyjnego, którego nie mogą prowadzić organy podatkowe. Dane te są wiążące dla organów podatkowych, co oznacza, że jeżeli jakiś obiekt budowlany ujęty jest w niej jako budynek, to bez zmiany danych wynikających z ewidencji, musi być również uznany za budynek przez organ podatkowy.

W związku z powyższym organ podatkowy stoi na stanowisku, iż obiekty zlokalizowane we Wrocławiu przy ul. _____ należy traktować jako budynki podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości zgodnie z art.2 ust.1 pkt 2 u.p.o.l. wg stawek przewidzianych dla pozostałych budynków lub ich części.

Na niniejszą interpretację Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji – (art.53 §1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – tj. Dz.U. z 2018r.,poz. 1302). Skargę wnosi się, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art.54 §1 i §2 cytowanej wyżej ustawy).

Z up. Prezydenta

Przemysław Matysiak
Dyrektor Urzędu Podatków i Opłat