



Wrocław, 05.06.2020r.

WPO-SAP.310.8.2020.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 2019r., poz.900 z późn. zm.) w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019r., poz.1170 z późn. zm.) oraz §2 ust.1 i ust.2 w związku z §1 pkt 9 uchwały RMW Nr XIII/316/19 z dnia 05.09.2019r.,

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.03.2020r., który wpłynął do organu podatkowego 26.03.2020r., od _____ z siedzibą we Wrocławiu przy ul. _____, reprezentowanej przez Radcę Prawnego i

o w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, dotyczącej potwierdzenia możliwości skorzystania ze zwolnienia od podatku od nieruchomości, zgodnie z § 2 ust.1 Uchwały Rady Miejskiej Wrocławia Nr XIII/316/19 z dnia 5 września 2019r., budynków lub ich części podłączonych do instalacji fotowoltaicznej, gdy:

1) tylko część budynku jest zajęta na działalność handlową nie przekraczającą 400m² oraz określenia

2) które powierzchnie użytkowe budynku należy zakwalifikować do działalności handlowej?

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie prawnym:

1) za prawidłowe odnośnie pytania nr 1, stwierdzając że:

w przypadku podłączenia sprawnej instalacji fotowoltaicznej do budynku i uruchomienia jej co najmniej raz, w budynku w którym na części powierzchni prowadzona jest wielkopowierzchniowa działalność handlowa a w pozostałej części prowadzona jest działalność nie mająca charakteru działalności handlowej, to pozostała część budynku wykorzystywana na inną działalność, nie związaną z działalnością handlową wielkopowierzchniową, będzie podlegała zwolnieniu od podatku od nieruchomości na zasadach ogólnych ujętych w uchwale, po spełnieniu warunków zawartych w uchwale.

2) za nieprawidłowe odnośnie pytania nr 2 stwierdzając, że:

do powierzchni użytkowej związanej z prowadzeniem działalności handlowej należy zaliczyć nie tylko powierzchnie, na których faktycznie dokonywany jest proces wymiany towarów na środki pieniężne (powierzchnia sprzedaży), ale są to także powierzchnie bezpośrednio związane z czynnościami biorącymi udział w tym procesie takie jak: powierzchnie magazynu służące do przechowywania towarów, powierzchnie ekspozycji wystawowej, gastronomii, biura zbytu, działu sprzedaży i księgowości, działu windykacji związane ze sprzedażą itp.

UZASADNIENIE

W dniu 26 marca 2020r. do organu podatkowego wpłynął wniosek :

z dnia 23 marca 2020r., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. reprezentowanej przez Radcę Prawnego

, o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, w zakresie korzystania na mocy uchwały RMW Nr XIII/316/19 z dnia 5 września 2019r. ze zwolnienia od podatku od nieruchomości budynku, do którego podłączona zostanie i uruchomiona sprawna instalacja fotowoltaiczna.

Wnioskodawca chce się upewnić, co do możliwości skorzystania ze zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie powyższej uchwały:

- 1) całego budynku, gdyż Jego zdaniem w budynku nie prowadzi się wielkopowierzchniowej działalności handlowej oraz
- 2) wyjaśnienia jakie powierzchnie należy zaliczyć do powierzchni użytkowej, związanej z prowadzoną działalnością handlową.

Wnioskodawca posiada przy ul. we Wrocławiu budynek, o powierzchni m² którego jest właścicielem, na dachu którego zamierza zamontować 100 sztuk paneli fotowoltaicznych o mocy instalacji 20 kWp, która wyprodukuje rocznie ok. 20.000 kWh, co prawie w połowie zaspokoi zapotrzebowanie Wnioskodawcy. W budynku tym prowadzona jest działalność gospodarcza polegająca na hurtowej sprzedaży materiałów budowlanych. Wnioskodawca oświadcza, iż jedynie 200 m² jest wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej i handlowej. Pozostałe pomieszczenia nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej ani

tym bardziej handlowej, a znaczną część budynku zajmują pomieszczenia takie jak szatnie, kuchnia, toalety i łazienki.

Zdaniem Wnioskodawcy skoro tylko 200 m² (powierzchnia handlowa i biurowa), jest przeznaczone i wykorzystywane do działalności gospodarczej (handlowej), to ma On prawo do zwolnienia od podatku od nieruchomości a wyłączenie wskazane w §2 ust. 2 Uchwały RMW z dnia 5 września 2019r. nie ma zastosowania do Wnioskodawcy.

Ponadto wskazuje, iż w uchwale zabrakło definicji pojęcia „działalności handlowej”, ale uznaje, że definicja działalności gospodarczej jest zakresowo szersza od pojęcia „działalności handlowej”. Co więcej wskazuje, jak należy rozumieć pojęcie „powierzchnia sprzedaży”. Powołuje się przy tym na definicję zawartą w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r., poz. 293), gdzie pod tym pojęciem należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.).

Podsumowując, Wnioskodawca podkreśla, że skoro z całości powierzchni budynku ⁽²⁾ tylko ok. 200m² jest przeznaczone i wykorzystywane do działalności handlowej, to nie można uznać że budynek służy do prowadzenia wielkopowierzchniowej działalności handlowej, co z kolei oznacza, że wskazane w §2 ust.2 Uchwały wyłączenie nie ma zastosowania do Wnioskodawcy. Należy zatem uznać, że Wnioskodawca ma prawo do zwolnienia od podatku od nieruchomości całej powierzchni użytkowej budynku.

W związku z zaprezentowanym przyszłym stanem faktycznym, Wnioskodawca zwraca się o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

- 1) Czy w przypadku podłączenia instalacji fotowoltaicznej do budynku, w którym w części prowadzona jest działalność handlowa na powierzchni nie przekraczającej 400m², istnieje możliwość uzyskania zwolnienia od podatku od nieruchomości budynku zgodnie z § 2 ust. 2 uchwały?
- 2) Czy do powierzchni użytkowej, na której prowadzona jest działalność handlowa należy wliczać wyłącznie powierzchnię ściśle związaną z prowadzoną sprzedażą (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.)?

W ocenie Spółki §2 Uchwały RMW Nr XIII/316/19 z dnia 5 września 2019r. daje możliwość zwolnienia od podatku od nieruchomości całego budynku gdyż działalność handlowa jest prowadzona na powierzchni nie przekraczającej 400 m².

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

- 1) za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy w zakresie oceny, iż w przypadku gdy do budynku podłączono sprawną instalację fotowoltaiczną, która co najmniej raz została uruchomiona, a w części budynku jest prowadzona inna działalność nie związana z wielkopowierzchniową działalnością handlową, to **powierzchnia użytkowa tej części budynku nie związana z działalnością handlową wielkopowierzchniową**, podlega zwolnieniu od podatku od nieruchomości na mocy § 2 ust.1 Uchwały RMW z 5 września 2019r., gdy spełnione są pozostałe warunki z Uchwały. W sytuacji gdy suma wszystkich powierzchni **związanych** z działalnością handlową nie przekroczy 400m², wówczas zwolnieniu będzie podlegała powierzchnia użytkowa całego budynku.
- 2) za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy, co do określenia jakie powierzchnie należy zaliczyć do powierzchni użytkowej **związanej z prowa-**

dzeniem działalności handlowej. W ocenie organu do powierzchni użytkowej budynku związanej z prowadzeniem działalności handlowej należy zaliczyć nie tylko powierzchnie, na których faktycznie dokonywany jest proces wymiany towarów na środki pieniężne (powierzchnia sprzedaży), ale są to także powierzchnie bezpośrednio związane z czynnościami biorącymi udział w tym procesie takie jak: powierzchnie magazynu służące do przechowywania towarów, powierzchnie ekspozycji wystawowej, gastronomii, biura zbytu, działy sprzedaży i księgowości, działy windykacji związane ze sprzedażą itp.

Na podstawie **§2 ust. 1** Uchwały RMW z dnia 5 września 2019r. zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki lub ich części położone na terenie Wrocławia, do których podłączono sprawną instalację fotowoltaiczną, kolektor słoneczny, pompę ciepła, rekuperator lub gruntowy wymiennik ciepła, które zostały co najmniej raz uruchomione.

Zgodnie z oświadczeniem Wnioskodawcy budynek położony jest we Wrocławiu i Wnioskodawca zamierza podłączyć do niego sprawną instalację fotowoltaiczną, która po zainstalowaniu zostanie uruchomiona.

Natomiast w **§2 ust. 2** Uchwały RMW z dnia 5 września 2019r. Nr XIII/316/19 wprowadzono ograniczenie stanowiące, że zwolnieniu od podatku od nieruchomości **nie podlegają budynki lub ich części związane z prowadzeniem wielkopowierzchniowej działalności handlowej.**

Przez działalność handlową wielkopowierzchniową należy rozumieć działalność określoną w **§1 pkt 9** ww uchwały. Jest to działalność handlowa prowadzona na powierzchni użytkowej przekraczającej 400m².

A zatem, zwolnieniu nie podlega powierzchnia **zajęta** na prowadzenie działalności handlowej przekraczającej 400 m² oraz powierzchnie **powiązane** z tą działalnością.

Zgodnie z ustawą z dnia 10 stycznia 2018r. o ograniczeniu handlu w niedziele i święta oraz niektóre inne dni (Dz.U. z 2019r., poz. 466) - jako handel należy rozumieć proces sprzedaży polegający na wymianie towaru lub wyrobu na środki pieniężne. Bez znaczenia jest fakt czy to będzie działalność hurtowa czy detaliczna.

Działalność handlowa wg art.3 ustawy z dnia 6 marca 2018r. Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2019r., poz 1292 z późn. zm.), jest traktowana jako działalność gospodarcza. Jest to bowiem zorganizowana działalność zarobkowa wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły.

Działalność gospodarcza jest również zdefiniowana w Ordynacji podatkowej, a konkretnie w art. 3 pkt 9. Mówi on, że za działalność gospodarczą rozumie się każdą działalność zarobkową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018r. - Prawo przedsiębiorców, w tym wykonywanie wolnego zawodu, a także każdą inną działalność zarobkową wykonywaną we własnym imieniu i na własny lub cudzy rachunek, nawet gdy inne ustawy nie zaliczają tej działalności do działalności gospodarczej lub osoby wykonującej taką działalność - do przedsiębiorców.

Wnioskodawca twierdzi, że w obrębie budynku znaczną część jego powierzchni zajmują pomieszczenia niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej ani tym bardziej handlowej (str.2 wiersz 5-9 od dołu strony). Jest to błędne stanowisko, gdyż w art.1a ust.1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019r. poz.1170 z późn. zm.) zawarto definicję legalną określenia grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Są to grunty, budynki i budowle będące w *posiadaniu* przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust.2a.

A więc wystarczy sam fakt **posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę**, aby uznać, iż jest ona związana z działalnością gospodarczą. Wcale nie musi być zajęta na prowadzenie tej działalności.

A zatem powierzchnia użytkowa budynku nie podlega zwolnieniu, gdy sama stanowi wielkopowierzchniową działalność handlową lub *gdy związana jest z wielkopowierzchniową działalnością handlową*.

Należy zauważyć, że znaczenie słowa **związany z prowadzeniem działalności gospodarczej** jest znacznie szersze niż słowa **zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej**.

To stanowisko zostało ugruntowane zarówno w orzecznictwie WSA jak i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Znaczenie wyrażenia „związane z” zostało przeanalizowane przez Naczelną Sąd Administracyjny w kontekście gruntu i działalności gospodarczej. Pogląd, zgodnie z którym o tym, czy grunt został zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, decyduje sposób wykorzystywania tego gruntu, jak również relacje zakresowe pomiędzy określeniami „grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej” i „grunt związany z prowadzeniem tej działalności” jest dostrzegalny w wyroku NSA z dnia 14 maja 2015 r. (II FSK 1144/13, LEX nr 1774065), w którym NSA przyjął, że „1. Jeżeli w posiadaniu przedsiębiorcy są użytki rolne lub lasy, to, co do zasady, podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, chyba że na prowadzenie działalności gospodarczej nie są zajęte, a nie są zajęte wtedy, gdy pomimo posiadania ich przez przedsiębiorcę są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem klasyfikacyjnym, a więc na działalność rolną lub leśną. 2. Sposób faktycznego wykorzystywania sklasyfikowanych jako użytki rolne gruntów; decyduje o tym, czy będą one objęte podatkiem rolnym, czy też podatkiem od nieruchomości. 3. Określenie „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” użyte w art. 1a ust. 1 pkt 3, art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a czy też w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. jest pojęciem o szerszym zakresie znaczeniowym niż „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” (art. 2 ust. 2 u.p.o.l.)”.

Naczelną Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 grudnia 2009 r. (II FSK 667/09, LEX nr 550099) także przyjął, że „pojęcie związanych z działalnością gospodarczą jest pojęciem szerszym od pojęcia zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”. Bardziej szczegółowo kwestię tę ujął WSA w Lublinie w wyroku z dnia 24 października 2007 r. (I SA/Lu 327/07, LEX nr 418879), stwierdzając, że „zajęcie gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 1 ustawy o podatku rolnym i art. 2 ust. 2 ustawy z 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych) jest ustawowym pojęciem o węższym zakresie od zakresu ustawowego pojęcia gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). Grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, to grunt, na którym przedsiębiorca faktycznie prowadzi działalność gospodarczą, na którym przedsiębiorca w rzeczywistości wykonuje czynności wchodzące w zakres prowadzonej działalności gospodarczej. Grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej zawsze będzie gruntem związanym z prowadzeniem tej działalności. Natomiast grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zawsze będzie gruntem zajęтым na prowadzenie działalności gospodarczej”. Pojęcie „związane z jest pojęciem szerszym ale nie wykluczającym”.

Spółka uważa, iż wobec nie zdefiniowania w Uchwale pojęcia powierzchni użytkowej budynku, na której prowadzona jest działalność handlowa, należy uznać że do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej (powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.) a wlicza się jedynie powierzchnię, na której prowadzona jest wyłącznie sprzedaż detaliczna.

Stanowisko to nie można uznać za prawidłowe, gdyż w uchwale nie używa się określenia „powierzchnia sprzedaży” ani „sprzedaż detaliczna” a zwolnieniu zgodnie z §2 ust.2 Uchwały nie podlegają budynki lub ich części **związane z prowadzeniem wielkopowierzchniowej działalności handlowej**.

W świetle zaprezentowanego orzecznictwa, powierzchnia **związana z działalnością handlową** obejmuje zarówno powierzchnię zajętą pod działalność handlową (gdzie cały proces wymiany odbywa się na jednej przestrzeni np. powierzchnię sprzedaży)

jak i oddzielne powierzchnie magazynu produktów/wyrobów gotowych do sprzedaży, powierzchnie działu sprzedaży, działu księgowości i windykacji, powierzchnie wystawowe - **powierzchnie bezpośrednio związane** z ww. procesem wymiany towaru lub wyrobów na środki pieniężne.

Za powierzchnie związane z prowadzeniem działalności handlowej uważa się w szczególności powierzchnie: sklepowe, stoisk, straganów, wystaw, hurtowni, składów, magazynów, domów towarowych, domów wysyłkowych, biur zbytu, działów sprzedaży, działów księgowości i windykacji związanych ze sprzedażą.

Jeżeli zatem powierzchnia związana z prowadzeniem działalności handlowej przekroczy 400 m² zwolnienie na podstawie uchwały Rady Miejskiej Wrocławia XIII/316/19 z dnia 5 września 2019 r. nie będzie przysługiwało ze względu na wyłączenie, o którym mowa w §2 ust. 2 w związku z §1 pkt 9 ww. uchwały.

Jednocześnie podkreślić należy, iż wszystkie zwolnienia od podatku są instytucjami wyjątkowymi a więc zwolnione powierzchnie użytkowe budynków lub ich części, winny być określone przez Wnioskodawcę w sposób rzetelny nie budzący wątpliwości. Zwolnienie przyznane na podstawie przedmiotowej uchwały podlega kontroli. Zarówno przed jak i po jego udzieleniu może nastąpić weryfikacja przez organ podatkowy uprawnień i zgodności ze stanem faktycznym.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, iż wydając interpretację podatkową organ podatkowy nie może prowadzić postępowania wyjaśniającego, lecz opiera się wyłącznie na faktach podanych we wniosku. Tak więc to od szczegółowości opisu stanu faktycznego podanego przez Wnioskodawcę zależy stanowisko organu.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe 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.

Ponadto trzeba zaznaczyć, iż uchwała dotyczy podatku od nieruchomości a pojęcia użyte w uchwale są również stosowane przez ustawodawcę w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, a więc w przypadku wątpliwości interpretacyjnych pomocnym jest orzecznictwo w sprawie podatku od nieruchomości. Natomiast przy braku ustawowych definicji należy zastosować wykładnię językową.

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 - Dz.U. z 2019r., poz. 2325 z późn. zm.). Skargę wnosi się, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art.54 §1 i §2 cytowanej wyżej ustawy).

7 lip. Prezydenta

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

W załączeniu informacja o przetwarzaniu danych osobowych.