



[REDACTED]

Wrocław, 13-08-2020 r.

WPO-DNT.310.2.2020.MG
KOD PODATNIKA: 38694**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 2020 r. poz. 1325) w związku z art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku [REDACTED], który wpłynął 26 maja 2020 r. o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie:

konieczności opodatkowania podatkiem od nieruchomości starego, zrujnowanego budynku wyłączanego z użytkowania, wobec którego wydano pozwolenie na budowę, ale w którym prace budowlane nie zostały jeszcze rozpoczęte

organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy za nieprawidłowe i stwierdza, że:

stary budynek (ruina) wyłączony z użytkowania, wobec którego wydano pozwolenie na budowę, ale prace jeszcze się nie rozpoczęły, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na zasadach określonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych

UZASADNIENIE

W dniu 26.05.2020 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek Spółki [REDACTED] o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zakupionej przez Spółkę nieruchomości położonej we Wrocławiu.

Zgodnie ze złożonym w dniu 26.05.2020 r. wnioskiem Spółka [REDACTED] zakupiła w dniu 12.03.2019 r. aktem notarialnym Rep. A nr [REDACTED] nieruchomość o łącznej powierzchni 5276,00 m². Powyższa nieruchomość została zabudowana budynkiem, który poprzednio miał znajdować się w zasobach miasta Wrocławia. Według wnioskodawcy ww. budynek jest

obecnie zrujnowany i został wyłączony z użytkowania. Jednocześnie Spółka nie posiada informacji na temat powierzchni użytkowej powyższego budynku. Wnioskodawca poinformował również, iż poprzedniemu właścicielowi nieruchomości zostało wydane pozwolenie na budowę inwestycji obejmującej budowę budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym, stanowiącej I etap inwestycji oraz przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowo – handlowo – biurowe stanowiącej II etap inwestycji. Zgodnie z przedstawionym przez Wnioskodawcę stanem faktycznym do dnia złożenia wniosku prace budowlane na powyższej nieruchomości nie zostały rozpoczęte. Dodatkowo do wniosku Spółka dołączyła raport z kontroli obiektu przeprowadzonej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków wraz z dokumentacją fotograficzną. Wnioskodawca wskazał jednocześnie, iż w deklaracji na podatek od nieruchomości Spółka wykazała w zgłoszonych podstawach opodatkowania wyłącznie zakupiony w dniu 12.03.2019 r. grunt i zadała następujące pytanie:

1. Czy w deklaracji na podatek od nieruchomości konieczne jest deklarowanie powierzchni budynku? Jeżeli tak, to w jaki sposób i o jakiej powierzchni.

Na powyższe zapytanie Spółka przedstawiła swoje stanowisko, zgodnie z którym ww. budynek nie powinien podlegać opodatkowaniu.

Po zapoznaniu się z przedstawioną przez Spółkę argumentacją oraz stanem faktycznym, tutejszy organ podatkowy dokonał następującej oceny prawnej.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ww. ustawy 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.

Z kolei w myśl art. 1a. ust. 1. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych budynek jest to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Z powyższego przepisu wynika zatem, że jeżeli obiekt budowlany posiada fundamenty, dach, przegrody budowlane oraz jest trwale związany z gruntem, a zatem posiada wszystkie niezbędne elementy pozwalające uznać ww. obiekt za budynek, to będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Potwierdzenie powyższego stanowiska odnajdziemy m. in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie nr I SA/Kr 143/19 z dnia 25 listopada 2019 r., w którym wskazano, że: „Wykładnia językowa przepisu art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. prowadzi do wniosku, że aby zakwalifikować dany obiekt budowlany do kategorii budynków musi on być trwale związany z gruntem, być wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadać fundamenty i dach. Wszystkie wymienione cechy są konieczne i muszą wystąpić łącznie, aby uznać dany obiekt za budynek. Zatem to techniczna konstrukcja całego obiektu powinna stanowić miarodajne kryterium i punkt odniesienia dla ustalenia czy dany obiekt budowlany - dla celów jego opodatkowania - jest czy nie jest budynkiem.”

Wobec powyższego tutejszy organ podatkowy uznaje stanowisko przedstawione przez Spółkę w sprawie wyłączenia z opodatkowania budynku za nieprawidłowe.

W zakresie pytania Spółki dotyczącego sposobu opodatkowania budynku tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, iż za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uznaje się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a (art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).

Przedmiotem pytania wnioskodawcy jest ocena sposobu opodatkowania budynku, który jest ruiną i został wyłączony z użytkowania. Oceny tej należy dokonać w świetle art. 1a ust. 2 a pkt 1 i 3 ww. ustawy, w którym ustawodawca wyraźnie wskazał, że do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami oraz budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania. Wymieniona powyżej decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego wydawana jest na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, który stanowi że jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

Z przedstawionego przez Spółkę stanu faktycznego wynika, że dla budynku zostało wydane pozwolenie na budowę. Powyższe pozwolenie nie stanowi jednakże decyzji ostatecznej organu nadzoru budowlanego wyłączającej trwale budynek lub jego część z użytkowania, a zatem nie ma tutaj zastosowania przepis art. 1a ust. 2 a pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Z przedmiotowego opisu stanu faktycznego nie wynika również, że przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym. Wobec powyższego w rozpatrywanym przypadku nie znajdzie zastosowania art. 1a ust. 2 a pkt 3 ww. ustawy.

W zakresie dołączonego do wniosku o interpretację raportu z kontroli Konserwatora Zabytków wraz z dokumentacją zdjęciową tutejszy organ wyjaśnia, że dokument ten nie może być przedmiotem oceny wydanej w trybie interpretacji przepisów prawa podatkowego. Wnioskodawca poza przedłożeniem ww. dowodów nie przedstawił swojego stanowiska w powyższej sprawie ani nie wskazał przepisu oraz nie zadał pytania, które organ mógłby ocenić oraz potwierdzić lub wykluczyć jako prawidłowe w świetle obowiązujących przepisów.

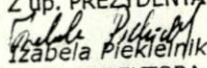
W związku z powyższym tutejszy organ podatkowy nie ocenił ww. zagadnienia w interpretacji indywidualnej.

Na zadane pytanie dotyczące powierzchni użytkowej budynku, którą Spółka winna zgłosić do opodatkowania w deklaracji na podatek od nieruchomości tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, że w myśl art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa. Z kolei zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 5 ww. ustawy powierzchnia użytkowa budynku lub jego części jest to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Ponadto art. 4 ust. 2 powyższej ustawy stanowi, iż powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m, powierzchnię tę pomija się.

Zatem Spółka winna zgłosić do opodatkowania powierzchnię użytkową posiadanego budynku wyliczoną zgodnie z powyższymi zasadami.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawno-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.

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

Izabela Pieklenik
Z-CA DYREKTORA
Wydziału Podatków i Opłat

Otrzymują:

1. Adresat wraz z informacją o przetwarzaniu danych osobowych
2. aa