

WNIOSKODAWCA:

siedzibą

, reprezentowana przez

NIP:

WNIOSEK

O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRAWA PODATKOWEGO

Działając imieniem Wnioskodawcy, w ramach pełnomocnictwa, które przedkładam w załączeniu, na podstawie art. 14b oraz art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. 2012 poz. 749, zwana dalej: „Ordynacja podatkowa”), w związku z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010, Nr 95 poz. 613 z późn. zm., zwana dalej: „upol”) oraz art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. 2010, Nr 95 poz. 613, ze zm. – dalej upol), wnoszę o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, poprzez określenie:

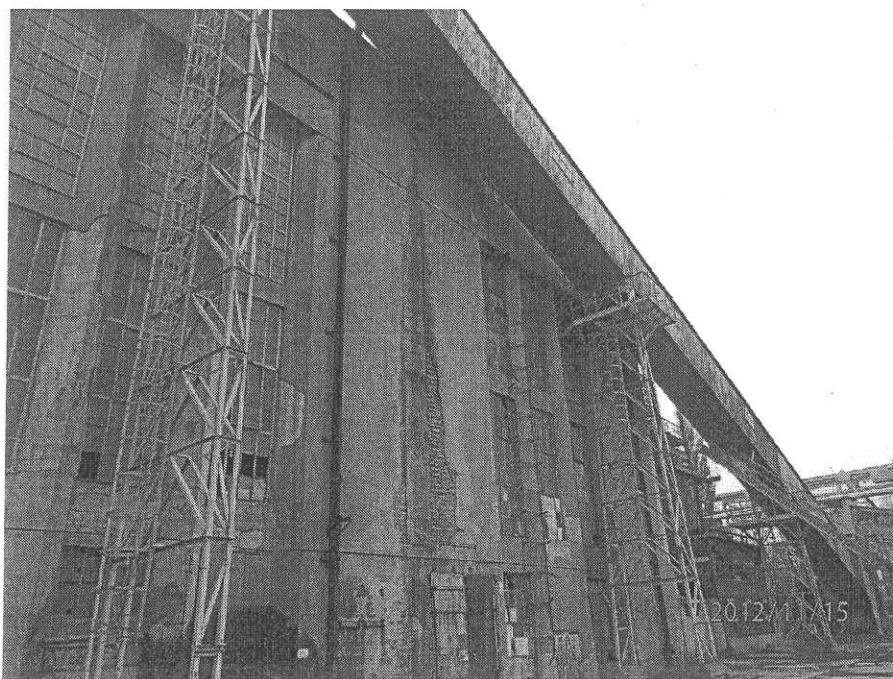
Czy obiekt budowlany stanowiący budynek w rozumieniu przepisów art. 1a ust 1 pkt 1 upol, będący własnością Wnioskodawcy, opisany szczegółowo w pkt „Stan Faktyczny”, który nie jest i nie może być wykorzystywany ze względów technicznych do prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z art. 1a ust 1 pkt 3 upol, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatkowej właściwej dla kategorii „budynki pozostałe”?

I. Stan faktyczny

Przedmiotem niniejszego wniosku jest istniejący stan faktyczny. Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości położonych w . Na terenie nieruchomości należących do Wnioskodawcy, znajdujących się w , zlokalizowany jest obiekt budowlany będący budynkiem o nazwie „Nowa kotłownia” nr inw. . Obiekt ten posadowiony jest na działce ewidencyjnej numer . Przedmiotowy obiekt jest budynkiem podpiwniczonym o jednej kondygnacji naziemnej. Fundamenty budynku stanowi płyta, ławy i stopy fundamentowe żelbetowe. Budynek posiada ściany murowane z cegły pełnej oraz dach o konstrukcji stalowej, dwuspadowy, pokryty papą. Budynek został trwale wyłączony z eksploatacji. Zgodnie z informacjami zawartymi w dostępnych protokołach z rocznych przeglądów technicznych, już w roku 2007 budynek znajdował się w stanie technicznym dostatecznym oraz był wyłączony z eksploatacji i przeznaczony do wyburzenia lub gruntownego remontu. Informacje zawarte w protokołach wskazują na zużycie techniczne budynku w roku 2007 na poziomie – 70%; 2009-75-79%, 2010 – 80%, 2011- 82 %; 2012 – 83%. Budynek „Nowej Kotłowni” co najmniej od roku 2007 po dzień dzisiejszy nie jest i nie był w żaden sposób wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. W celu ustalenia aktualnego stanu technicznego przedmiotowego budynku, w szczególności możliwości jego wykorzystania w prowadzonej działalności, Wnioskodawca zwrócił się do specjalisty o wykonanie ekspertyzy technicznej budynku. Szczegółowy opis budynku oraz wnioski z analizy rzeczoznawcy budowlanego dotyczące m.in. stopnia zużycia technicznego znajdują się w załączonym do niniejszego wniosku dokumencie pt.: **„Opinia rzeczoznawcy budowlanego” wykonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę budowlanego w specjalności architektonicznej** -

Nowa Kotłownia nr inw.





II. Pytanie

Czy obiekt budowlany stanowiący budynek, w rozumieniu przepisów art. 1a ust 1 pkt 1 upol, będący własnością Wnioskodawcy, opisany szczegółowo w pkt „Stan Faktyczny”, który nie jest i nie może być wykorzystywany ze względów technicznych do prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z art. 1a ust 1 pkt 3 upol, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatkowej właściwej dla kategorii „budynki pozostałe”?

III. Stanowisko podatnika

Na podstawie art. 2 ust. 1 upol 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.

Przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, o czym przesądza art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W słowniczku ustawowym, znajdującym się w art. 1a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, sformułowana została definicja budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z ww. definicją za „budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” uznać należy „budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność

gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych (...), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych" (art.1a ust. 1 pkt. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).

Biorąc pod uwagę stan, zużycie techniczne i funkcjonalne budynku o nazwie „Nowa Kotłownia” nr inw , co potwierdza zamówiona przez Wnioskodawcę opinia rzeczoznawcy, zdaniem Wnioskodawcy, przedmiotowy obiekt nie powinien być kwalifikowany jako przedmiot opodatkowania do kategorii „budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, w świetle zasad wynikających z art. 1a ust 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. lecz do kategorii „budynków pozostałych”. Konsekwentnie, zgodnie z art. 5 ust 1 pkt 2e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości zastosowanie do przedmiotowego obiektu powinna mieć stawka właściwa dla kategorii „budynków pozostałych”. Zdaniem Wnioskodawcy, co do zasady, wszystkie budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy powinny być opodatkowane według stawki właściwej dla „budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” z wyjątkiem tych wskazanych w art. 1a ust 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Oznacza to, że budynki, które nie są i nie mogą być wykorzystane do prowadzenia działalności gospodarczej powinny być opodatkowane stawką właściwą dla kategorii „budynki pozostałe”. W opinii Wnioskodawcy, zakwalifikowanie przedmiotu opodatkowania do kategorii „budynki pozostałe” powinno opierać się na wnioskach, po przeprowadzeniu rozpoznania w dwóch obszarach, tj.:

- a) należy dokonać interpretacji pojęcia „względy techniczne” zawartego w art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) należy właściwie wykazać i stwierdzić istnienie „względów technicznych” uniemożliwiających wykorzystywanie danego obiektu do prowadzenia działalności gospodarczej,

Ad. a). Interpretacja pojęcia „względy techniczne”

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawiera definicji „względów technicznych”. Zdaniem Wnioskodawcy ustawa o podatkach i opłatach lokalnych odsyła do prawa budowlanego w konkretnych sytuacjach, brak jest natomiast odesłania do całości regulacji prawa budowlanego. Co więcej przepis ustawy o podatkach i opłatach lokalnych posługuje się sformułowaniem „względy techniczne” a nie „względy budowlane”. Stosując literalną wykładnię przepisu art. 1a ust 1 pkt 3 upol, nie budzi wątpliwości, iż sformułowanie zawarte w tym artykule ma szersze znaczenie. Pośrednio wynika to również z wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 19 stycznia 2012 r., sygn. akt I SA/Wr 1662/11, gdzie sąd wskazuje, iż „(...) ustawodawca nie wprowadził definicji legalnej pojęcia „względy techniczne”, co oznacza, że wyłączenie gruntu, budynku czy budowli z wykorzystywania w działalności gospodarczej powinno być każdorazowo szczególnie badane i wymaga rozważenia rodzaju oraz charakteru przeszkody, (...)”. Konsekwentnie, dokonując oceny o „względach technicznych” nie powinno się ograniczać wyłącznie do określenia stanu technicznego danego obiektu (choć niewątpliwie stopień zużycia jest jednym z istotnych elementów) lecz weryfikować jakie są funkcjonalne i techniczne możliwości wykorzystywania danego obiektu do prowadzenia działalności gospodarczej. Na potwierdzenie prezentowanego wyżej stanowiska Wnioskodawca pragnie w tym miejscu nawiązać do orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 października 2010 r. w

sprawie o sygn. akt: II FSK 2080/08, w którym Sąd jednoznacznie stwierdził, iż „**przez względy techniczne należy rozumieć uwarunkowania techniczno – konstrukcyjne obiektu będącego w posiadaniu podatnika oraz względy organizacyjne związane ze sposobem prowadzenia przez niego działalności gospodarczej.**” Powyższe zostało powtórzone również w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 4 października 2012 r., sygn. akt I SA/Łd 1542/11. W załączonej do niniejszego pisma opinii rzeczoznawcy budowlanego opisano szczegółowo zużycie funkcjonalne, środowiskowe oraz techniczne, a także wskazano, iż **w przedmiotowych obiektach nie jest dopuszczalny stały bądź czasowy pobyt ludzi.** Tym samym, nie jest możliwe prowadzenie działalności gospodarczej w przedmiotowym budynku.

Ad b) Sposób udowodnienia istnienia „względów technicznych” uniemożliwiających wykorzystywanie danych obiektów do prowadzenia działalności gospodarczej.

Zgodnie z przepisami ustawy – Ordynacja podatkowa, jak i w oparciu o dominujące stanowisko prezentowane w orzecznictwie sądów administracyjnych, okoliczność, czy w sprawie zachodzą „względy techniczne”, o jakich mowa w art. 1a ust. 1 pkt 3 upol, może być stwierdzona wszelkimi środkami dowodowymi. Stanowisko doktryny prawa podatkowego jest w tej kwestii jednoznaczne. Potwierdza to chociażby profesor Leonard Etel, który w komentarzu „Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz”, Warszawa 2008, wskazuje, że: *„Nie znajdują uzasadnienia spotykane w praktyce twierdzenia, że tylko decyzja organów nadzoru budowlanego jest podstawą do wykazania, że w budynku nie może być, że względów technicznych, prowadzona działalność gospodarcza.”*. W celu poddania przedmiotowego obiektu fachowej ocenie sporządzona została opinia dotycząca stwierdzenia czy budynek „Nowej Kotłowni” może zostać wykorzystany do prowadzenia działalności oraz czy pobyt stały lub czasowy ludzi jest dopuszczalny w tym obiekcie, a także jaki jest stan zużycia technicznego ww. obiektu. Opinię wykonał rzeczoznawca budowlany o specjalności architektonicznej -

będący jednocześnie biegłym sądowym przy

Należy podkreślić, iż zarówno z przedmiotowej opinii jak i z rocznych protokołów z przeglądu nieruchomości wynika, iż zużycie techniczne budynku kotłowni jest znaczne oraz budynek był co najmniej od 2007 roku wyłączony z eksploatacji. Wnioski płynące z przytoczonej opinii i protokołów wskazują na brak możliwości wykorzystania i trwałe niewykorzystywanie przedmiotowego budynku do prowadzenia działalności gospodarczej.

IV. Wnioski końcowe

Biorąc powyższe pod uwagę, Wnioskodawca stoi na stanowisku, że przedmiotowy budynek nie powinien podlegać opodatkowaniu według stawki przewidzianej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, lecz według stawki właściwej dla „budynków pozostałych”. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje, iż najwyższą stawką podatku od nieruchomości opodatkowane są budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). Toteż zdaniem Wnioskodawcy intencją ustawodawcy jest uznanie za budynki związane z prowadzoną działalnością, tylko takich obiektów których stan techniczny jest co najmniej zadowalający i obiektywnie możliwe jest ich wykorzystanie do prowadzenia działalności. Natomiast budynki znajdujące się w złym stanie technicznym, które nie mogą być dopuszczone do użytkowania z

uwagi na względy techniczne, powinny być kwalifikowane do kategorii budynków pozostałych i opodatkowywane stawką właściwą dla tej kategorii przedmiotów opodatkowania.

Za Wnioskodawcę – pełnomocnik

Załączniki:

1. Poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pełnomocnictwa wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej;
2. Dowód uiszczenia opłaty od wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego;
3. Poświadczona za zgodność z oryginałem kopia oświadczenia Spółki z dnia 19 sierpnia 2013 r.;
4. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Wnioskodawcy z rejestru przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. 2007, Nr 168, poz. 1186 z późn. zm.);
5. Opinia rzeczoznawcy budowlanego