TYCHY

URZĄD MIASTA TYCHY
al. Niepodległości 49; 43-100 Tychy
tel.: 32 776 33 33; fax: 32 776 33 44
www.umtychy.pl; poczta@umtychy.pl

PREZYDENT MIASTA TYCHY
al. Niepodległości 49
43-100 Tychy

Tychy, dnia … września 2011r.

DKP.I.3120.8. .2011

adresat

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Tychy działając na podstawie art.14 j § 1 i § 3, w związku z art. 14b, art. 14 c, art. 14 k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 późn zm.), oraz przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych[1] (Dz.U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn.zm.),

p o s t a n a w i a :

stanowisko Spółki przedstawione we wniosku z dnia 01.07.2011 r. o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zastosowania dla budynków stanowiących własność Spółki stawki podatkowej przewidzianej dla tzw. budynków pozostałych, uznać za nieprawidłowe.

U Z A S A D N I E N I E

M. Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach wnioskiem z dnia 01.07.2011 r. zwróciła się o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie zastosowania prawidłowej stawki podatkowej dla budynków stanowiących własność Spółki. W złożonym wniosku przedstawiony został następujący stan faktyczny. Działalność Spółki w dużej części polega na usługowym magazynowaniu produktów spożywczych. Posiadane przez nią

[1] Niniejsza ustawa dokonuje w zakresie swojej regulacji wdrożenia następujących dyrektyw Wspólnot Europejskich: 1) dyrektywy 92/106/EWG z dnia 7 grudnia 1992 r. w sprawie ustanowienia wspólnych zasad dla niektórych typów transportu kombinowanego towarów między państwami członkowskimi (Dz. Urz. WE L 368 z 17.12.1992), 2) dyrektywy 1999/62/WE z dnia 17 czerwca 1999 r. w sprawie pobierania opłat za użytkowanie niektórych typów infrastruktury przez pojazdy ciężarowe (Dz. Urz. WE L 187 z 20.07.1999).Dane dotyczące ogłoszenia aktów prawa Unii Europejskiej, zamieszczone w niniejszej ustawie – z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej – dotyczą ogłoszenia tych aktów w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej – wydanie specjalne; Dz.U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn.zm.).

budynki nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej z uwagi na względy techniczne, do których Spółka zaliczyła następujące czynniki:

- utrudniona obsługa samochodów o dużej ładowności ze względu na ograniczenie nośności na jednej z dwóch dróg dojazdowych oraz ze względu na niewielkie place wewnątrz obiektu,
- stare, niskie budynki o wysokości na około 80 % powierzchni w przedziale około od 3,10 m do 3,40 m, a na pozostałych 20 % nieprzekraczająca 4,60 m,
- niska jakość i nośność posadzek, która nie przekracza tony na metr kwadratowy,
- różnorodne posadzki od betonowych, poprzez lastrico do płytek metalowych powodujące utrudnione utrzymywanie czystości w oczekiwanym standardzie,
- energochłonność (wysokie koszty eksploatacji),
- brak kanalizacji sanitarnej, niewydolna kanalizacja deszczowa,
- gęsta siatka słupów wewnętrznych (6x6m),
- brak nowoczesnych instalacji grzewczych i wentylacyjnych,
- mała ilość bram załadunkowo-rozładunkowych, brak możliwości cross-dockingu,
- duże powierzchnie z bardzo ograniczoną możliwością podziału na mniejsze, łatwiej wynajmowane powierzchnie.

Zdaniem Spółki, powyższe czynniki niwelują możliwość świadczenia usług magazynowania artykułów spożywczych, a w stosunku do innych towarów sprawiają, iż świadczenie takich usług jest znacznie ograniczone i utrudnione oraz wymaga poniesienia znacznych kosztów finansowych, które jednak nie wyeliminują wszystkich ograniczeń dotyczących magazynowania towarów. Spółka wskazała na ograniczenie nośności jednej z dróg dojazdowych do nieruchomości, na brak kanalizacji sanitarnej oraz niewydolną kanalizację deszczową jako na czynniki, na które nie ma wpływu. Dodała także, iż stan techniczny jest na tyle zły, że przeprowadzanie remontów generalnych lub też modernizacji jest bezcelowe i nieekonomiczne. Nawet po przeprowadzeniu remontu lub modernizacji budynków Spółka nie mogłaby prowadzić w nich konkurencyjnej działalności wśród przedsiębiorców z podobnej branży. Dąży zatem do sprzedaży przedmiotowych budynków. Spółka swoje stanowisko wywiodła z przepisu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który głosi, iż budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to 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. Spółka

przytoczyła także przepis art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy jako przepis, który należy zastosować przy wyborze prawidłowej stawki podatkowej dla posiadanych budynków.

Stosownie do treści przepisu art. 14 b § 4 ustawy – Ordynacja podatkowa, Spółka oświadczyła, iż 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.

Prezydent Miasta Tychy po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku, w świetle obowiązującego stanu prawnego wyjaśnia, co następuje:

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 powołanej wyżej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Z przytoczonej definicji wynika, iż sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę nieruchomości, skutkuje tym, że budynki, budowle i grunty są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Przy tym należy zauważyć, iż z użytego przez ustawodawcę w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy sformułowania "nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych", można wyprowadzić wniosek, że warunkiem odstąpienia od wymierzenia podatnikowi, będącemu przedsiębiorcą, podatku od nieruchomości według najwyższych stawek, przewidzianych dla znajdujących się w jego posiadaniu budynków o charakterze niemieszkalnym, jest łączne wystąpienie dwóch warunków, tj. brak faktycznego wykorzystywania przedmiotu opodatkowania ze względów technicznych oraz brak możliwości wykorzystywania przedmiotu opodatkowania ze względów technicznych (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 05.07.2010r., sygn.akt I SA/Gl 367/09).

Celem zastosowania wyłączenia wskazanego w wyżej przytoczonym artykule, istotne znaczenie będzie miało wyjaśnienie pojęcia „względy techniczne”. W związku z faktem, iż pojęcie to nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę, należy zatem przyjąć

rozumienie wynikające z języka potocznego i pomocniczo z prawa budowlanego. Jeżeli więc stan techniczny np. budynku jest katastrofalny i grozi zawaleniem, bez odwoływania się do prawa budowlanego należy stwierdzić, że nie może tam być prowadzona działalność gospodarcza. Stwierdzenie warunków technicznych nie wymaga decyzji organu nadzoru budowlanego, bowiem takiego wymogu nie wprowadza art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 23.03.2006 r., sygn.akt I SA/Rz 517/05).

W przedmiotowej sprawie podatnik podnosi, iż wykonywanie działalności gospodarczej ze względu na stan techniczny jest znacznie utrudniona i ograniczona, a ze względów ekonomicznych, spółka zrezygnowała z remontu przedmiotowych budynków. Jednakże w świetle wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 15.03.2011 r., sygn.akt I SA/Gd 1170/10 "*Pojęcie "względy techniczne" nie obejmuje swoim zakresem przyczyn technologicznych, ekonomicznych czy finansowych*". Przy tym, zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 05.07.2010 r., sygn. akt I SA/Gl 368/2009 „*Przez określenie 'nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych' należy rozumieć – w odniesieniu do budynków – sytuację, w której istniejąca w roku podatkowym zabudowa jest w takim stanie technicznym, że nie może być wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, nawet po realizacji prac remontowych, których efektem nie jest powstanie nowego budynku*". Ponadto, ocena przesłanki „względy techniczne" musi być badana *ad casum* w stosunku do każdego podatnika, na podstawie zobiektywizowanych kryteriów, a nie na podstawie subiektywnego przekonania podatnika o ekonomicznej opłacalności gospodarczego wykorzystania danego składnika (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 09.11.2010 r., sygn.akt I SA/Rz 572/10).

W związku z powyższym w rozpatrywanej sprawie do bezspornych należą takie okoliczności, jak fakt, iż Spółka jest przedsiębiorcą i w jej posiadaniu znajdują się sporne (co do sposobu kwalifikacji podatkowej) budynki. Poza sporem jest również to, że przedmiotowa nieruchomość nie ma charakteru mieszkalnego. Ponadto, jak zostało wyżej stwierdzone opodatkowanie podatkiem od nieruchomości gruntów i budynków, nie jest uzależnione od faktycznego używania nieruchomości do czynności związanych z prowadzeniem działalności, bowiem wystarczy sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę nieruchomości. Zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, warunki techniczne uniemożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej stanowią przesłankę zakwalifikowania budynku do kategorii „budynki pozostałe", gdy wyłącznie

wynikają one z przyczyn niezależnych od podatnika oraz gdy w przedmiotowym budynku nie jest i nie może być prowadzona działalność gospodarcza. W przedmiotowej sprawie podatnik przyznał, iż warunki techniczne budynku znacznie utrudniają i ograniczają prowadzenie działalności, przez co należy przyjąć, iż obecnie w przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona działalność gospodarcza. Wskazanych przez wnioskodawcę czynników utrudniających prowadzenie działalności w postaci m.in. braku nowoczesnych instalacji grzewczych i wentylacyjnych, niska jakość posadzek oraz ich różnorodność utrudniająca utrzymanie czystości, czy energochłonność nie można zaliczyć do przeszkód niezależnych od przedsiębiorcy, których nie jest on w stanie usunąć. Brak przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej może stanowić przesłankę do stwierdzenia, że prowadzenie działalności gospodarczej jest niemożliwe ze względów technicznych, jednakże dotyczy to sytuacji w której istnieje brak możliwości podłączenia do sieci z przyczyn niezależnych od przedsiębiorcy, nie zaś w sytuacji braku faktycznego podłączenia. Ponadto przedmiotowe budynki nadają się do prowadzenia w nich działalności gospodarczej w szerokim znaczeniu. Należy bowiem zwrócić uwagę, iż o względach technicznych można mówić w sytuacji, gdy przedmiot podatku od nieruchomości nie jest i nie może być wykorzystywany z przyczyn obiektywnych do prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej, nie zaś do prowadzenia konkretnego rodzaju tej działalności. Z przedstawionej sytuacji nie wynika, by wyszczególnione we wniosku względy techniczne wykluczały możliwość wykorzystania przedmiotowych budynków do prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej.

Organ podatkowy podziela stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie wyrażone w orzeczeniu z dnia 11.06.2008 r., sygn.akt I SA/Lu 83/08, na które Spółka powołała się w swoim wniosku, iż pod pojęciem względów technicznych należy rozumieć nie tylko stan techniczny konstrukcji budynku, lecz także pewne obiektywne przeszkody sprawiające, ze przedmiot opodatkowania nie jest i trwale nie może być wykorzystywany w działalności gospodarczej. Sąd za takie przeszkody uznał także braki w infrastrukturze technicznej budynku, uniemożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej, o ile przeszkody te są niezależne od przedsiębiorcy i których nie jest on w stanie usunąć. Stanowisko to nie jest sprzeczne z wydaną przez tutejszy organ interpretacją.

W świetle powyższego należy stwierdzić, iż nie zaistniały przesłanki do tego, by dla budynków należących do Spółki można było zastosować stawkę przewidzianą dla tzw. budynków pozostałych, o której mowa w przepisie art.. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

TYCHY
URZĄD MIASTA TYCHY
al. Niepodległości 49; 43-100 Tychy
tel.: 32 776 33 33; fax: 32 776 33 44
www.umtychy.pl; poczta@umtychy.pl

POUCZENIA:

Na niniejszą interpretację Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2 po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn.zm.). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się (w dwóch egzemplarzach - art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tychy (art. 54 § 1 ww. ustawy).

Niniejsza interpretacja jest wiążąca dla organów podatkowych właściwych dla wnioskodawcy i może zostać zmieniona albo uchylona wyłącznie w drodze decyzji Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach.

Niniejsza interpretacja indywidualna wraz z wnioskiem o wydanie interpretacji, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Podatkowej.

Wykonano w 3 egzemplarzach:
Egz.Nr 1 – Adresat
Egz.Nr 2 – Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Katowicach, Katowice, ul. Paderewskiego 32b
Egz.Nr 3 – a/a