17. bardzo duże powierzchnie z bardzo ograniczoną możliwością podziału na mniejsze, łatwiej wynajmowane powierzchnie,
18. zdekapitalizowana bocznica kolejowa , do której przylega obiekt,
19. dach nad 90% powierzchni o nietypowej konstrukcji powodujący podwyższone ryzyko zalewania magazynu wodą opadową,
20. brak gazu w bezpośredniej bliskości obiektu,
21. brak możliwości włączenia obiektu do miejskiej sieci grzewczej,
22. niewydolna kanalizacja deszczowa.

Z uwagi na powyższe, Spółka nie ma możliwości świadczenia usług magazynowania artykułów spożywczych w powyższych obiektach. Natomiast w stosunku do innych towarów świadczenie takich usług jest znacznie ograniczone i utrudnione, a także wymagałoby poniesienia znacznych kosztów finansowych, które jednak nie wyeliminują wszystkich ograniczeń dotyczących magazynowania towarów. Czynnikami, na które Spółka nie ma wpływu jest wskazane w pkt 1 ograniczenie nośności na jednej z dróg dojazdowych do nieruchomości w Tychach, ponadto brak kanalizacji sanitarnej oraz niewydolna kanalizacja deszczowa (pkt 6 i 22), brak możliwości włączenia obiektu do miejskiej sieci grzewczej (pkt 21) oraz brak gazu w bezpośredniej bliskości obiektu (pkt 20) w praktyce uniemożliwiają prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę, która to działalność w dużej części polega na usługowym magazynowaniu produktów spożywczych. Z wymienionych wyżej powodów Spółka rezygnując z modernizacji wyżej wymienionych obiektów, jako nie nadających się do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych, podjęła decyzję o sprzedaży przedmiotowych budynków.

Przedstawiony wniosek dotyczy zarówno zaistniałego stanu faktycznego jak i stanu przyszłego.

Przepis, którego zapytanie dotyczy

Art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) w związku z lit. e) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. nr 95 poz. 613 ze zmianami); (dalej: Ustawa POL)

Pytanie podatnika

Czy do przedstawionych w stanie faktycznym budynków Spółka ma prawo zastosować stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla pozostałych budynków (niezwiązanych z prowadzoną działalnością gospodarczą)?

Stanowisko Spółki i uzasadnienie

W ocenie Spółki, z uwagi na trudności wskazane w opisie stanu faktycznego, w odniesieniu do przedmiotowych budynków zastosowanie będzie miała stawka wskazana w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a Ustawy POL, czyli stawka dla budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 7,06 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej. W ocenie Spółki, z uwagi na wskazane utrudnienia Spółka nie jest zobowiązana do opodatkowania tych budynków stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Zdaniem Spółki nie bez znaczenia jest fakt, że Spółka czyni starania o wyzbycie się przedmiotowych obiektów. Spółka od kilku lat bezskutecznie usiłuje sprzedać nieruchomości, gdyż z ekonomicznego punktu widzenia bardziej opłacalne dla Spółki jest dokonanie ich sprzedaży, aniżeli ich remontowanie. Oznacza to, że obecny stan techniczny budynków jest na tyle zły, że bezcelowe jest przeprowadzanie remontów generalnych. Mając na uwadze powyższe, wykorzystywanie przedmiotowych budynków w prowadzonej działalności gospodarczej jest znacznie utrudnione i ograniczone. Jednocześnie trudno sobie wyobrazić takie remonty budynku, po wykonaniu których Spółka mogłaby prowadzić w nich konkurencyjną dla innych podmiotów z podobnej branży działalność gospodarczą.