

Włocławek, 09 marzec 2018r.

FN.PIOL.3111.3.1.2018

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Prezydent Miasta Włocławek działając na podstawie art. 14j § 1, art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017r. poz.201 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 29 grudnia 2017r. przez _____ o udzielenie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości,

postanawia

uznać stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe

UZASADNIENIE

W dniu 29 grudnia 2017r. do organu podatkowego wpłynął wniosek _____ o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie nie zaliczenia do powierzchni użytkowej budynku stanowiącej podstawę opodatkowania budynku podatkiem od nieruchomości, części powierzchni budynku nie spełniających wymogów przeciwpożarowych oraz budowlanych.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca zakupił nieruchomość w maju 2016 roku zabudowaną budynkiem wybudowanym w latach 1925-1928 i rozbudowanym w latach 1984-86. Budynek od początku istnienia pełnił funkcję bankowe. Z racji przeznaczenia na przestrzeni lat, budynek posiada pomieszczenia takie jak skarbiec, przedskarbiec, schron przeciwlotniczy, wrzutnię nocną. Budynek obecnie został przeznaczony na funkcję oświatową i mieści się tam średnia szkoła plastyczna prowadzona przez rodziców Wnioskodawcy. Wnioskodawca nie jest organem prowadzącym dla szkoły. We wrześniu 2017 roku Wnioskodawca dokonał 5 letniego przeglądu technicznego budynku zgodnie z wymogami prawa, podczas którego sporządzono ekspertyzę techniczną bezpieczeństwa pożarowego. W ekspertyzie technicznej bezpieczeństwa pożarowego, jak twierdzi Wnioskodawca, w/w powierzchnie oraz poddasze zostały wskazane do wyłączenia z użytkowania jako nie spełniające wymogów pożarowych oraz budowlanych. Wnioskodawca powołuje się również na opinię Konserwatora Zabytków, mówiącą o wyjątkowości obiektu jako jednego z nielicznych przykładów tak dobrze zachowanego obiektu o funkcji publicznej.

Zdaniem Wnioskodawcy, skoro część powierzchni budynku nie spełnia wymogów przeciwpożarowych oraz budowlanych, w części pomieszczeń przechodzą instalacje techniczne, a Konserwator Zabytków uznaje ten obiekt za ważny dla historii miasta, to nie podlega ona opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Stanowisko organu podatkowego w sprawie przedstawionego stanu faktycznego:

Po przeanalizowaniu faktów podanych we wniosku, obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy w zakresie zwolnienia z podatku części powierzchni

użytkowej budynku ze względu na nie spełnianie wymogów przeciwpożarowych oraz budowlanych oraz ze względu na walory historyczne, za nieprawidłowe.

W myśl art. 14b § 1 i 14j Ordynacji podatkowej Minister właściwy do spraw finansów publicznych, a w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz, (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydający interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Wobec powyższego interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku.

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości normuje ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1785 ze zm.), dalej u.p.o.l.

Ustawodawca wymienia opodatkowanie budynków jako element tworzący przedmiot opodatkowania w przepisie art. 2 ust. 1 u.p.o.l. Opodatkowaniu podlegają nie tylko budynki jako obiekty budowlane, ale także części budynków. Zakres pojęcia budynku podlegającego opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości został przez ustawodawcę określony w przepisie art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. Ustawodawca, na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości, w ustawowym słowniczku pojęć zawarł legalną definicję terminu „budynek”. Stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. budynkiem jest 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. Wszystkie powyższe cechy muszą być spełnione łącznie. Brak choćby jednej z nich powoduje, że niemożliwe jest zakwalifikowanie danego obiektu jako budynku. Trafnie uznano w wyroku NSA z 6.10.2015 r., II FSK 321/14, że budynek może mieć nie tylko kiepski dach, ale nawet być pozbawiony ścian. Artykuł 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. stanowi, że budynek musi być wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych. Nie muszą to być jednak ściany w tradycyjnym rozumieniu. Przegrodą budowlaną mogą być filary, słupy i kolumny, które w sensie konstrukcyjnym mogą pełnić tę samą funkcję co ściana i które strukturalnie wydzielają budynek lub jego część z przestrzeni. Warto dodać, że budynek „posiada dach” do momentu jego całkowitego usunięcia, demontażu, rozbiórki. Stan dachu, jego uszkodzenie lub częściowe usunięcie nie oznacza, że dany obiekt nie posiada dachu i przez to przestaje być budynkiem w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Innymi słowy, dopóki istnieje fundament, ściany i dach, budynek jest opodatkowany daniną od nieruchomości. **Sam fakt przeznaczenia budynku do rozbiórki, jego zły stan techniczny np.: brak okien, schodów wewnętrznych, dźwigu osobowego czy części dachu, ogólna dewastacja budynku, pozbawienie znajdujących się w nim lokali mediów, jego nie wykorzystywanie czy też brak przydatności do użytkowania nie są wystarczające do uznania, że dany obiekt nie stanowi budynku i nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, nie powoduje utraty przez taki obiekt budowlany cech budynku w rozumieniu przepisów ustawy podatkowej.** Budynek pozostaje budynkiem dopóki nie straci cech budynku określonych w art. 3 pkt 2 ustawa prawo budowlane z dnia 07.07.1994 (Dz. U., 2017 poz. 1332 ze zm.), nawet wówczas, gdy został wyłączony z bieżącej eksploatacji. Tak więc dopóki budynek stanowić będzie obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz będzie posiadać fundamenty i dach, dopóty istnieją podstawy do opodatkowania jego posiadania podatkiem od nieruchomości.

Podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa. Prawodawca, wskazując tę podstawę opodatkowania dla tej kategorii obiektów budowlanych, zawarł jednocześnie w art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. jej legalną definicję. Stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. pod pojęciem „powierzchnia użytkowa budynku lub jego części” należy rozumieć powierzchnię mierzoną 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. Zamieszczone w art. 1a ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.o.l. odesłania do przepisów prawa budowlanego dotyczą wyłącznie definiowania "budynku" i "budowli". Brak jest zaś takiego odesłania w przypadku "kondygnacji", którym posługuje się art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 sierpnia 2014 r. w sprawie II FSK 1985/12 wskazano, że zakres obowiązywania definicji legalnej wyznacza przedmiot unormowania ustawy, w której została zawarta. Stąd też, o ile przepisy prawa podatkowego nie zawierają stosownego odesłania do Prawa budowlanego, a tym bardziej do aktów wykonawczych do niego, odwoływanie się do tej ustawy jest niezasadne (definicja legalna pojęcia "kondygnacja" zawarta jest zaś w § 3 pkt 16 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury).

Skoro ustawa podatkowa nie zawiera legalnej definicji kondygnacji i nie odsyła do Prawa budowlanego, a tym bardziej do aktów wykonawczych do niego, to należy tej definicji poszukać w regułach języka polskiego. Przy wykładni znaczenia terminu "kondygnacja", użytego w art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l., w pierwszej kolejności należy odwoływać się do reguł znaczeniowych języka etnicznego. Interpretowanym zwrotem nie należy bowiem nadawać znaczenia odmiennego od przyjętego w języku potocznym, chyba że istnieją racje przemawiające za przypisaniem im znaczenia innego od literalnego, szczególnie, gdy znaczenie to miałyby prowadzić do absurdalnych rezultatów wykładni prawa. Sięgając do znaczenia semantycznego, przez "kondygnację" należy rozumieć "część budynku między sąsiednimi stropami lub między podłożem i najniższym stropem; piętro lub parter budynku" (por. Słownik języka polskiego, pod red. M. Szymczaka, T. I, wyd. PWN 1984, str. 985). Dla istnienia kondygnacji nie jest istotna ani średnia wysokość w świetle większa niż 2 m, ani też, w przypadku poddaszy, jej przeznaczenie na pobyt ludzi (wyr. WSA we Wrocławiu z 24.04.2015 r., I SA/Wr 2509/14). Z powyższego wynika, że każda kondygnacja w budynku podlega opodatkowaniu, w tym również piwnice i poddasze. Nie ma przy tym znaczenia, czy jest ona wykorzystywana, czy też nie. Dlatego też ich powierzchnię należy uwzględnić przy obliczaniu powierzchni użytkowej budynku na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Podobne stanowisko prezentowane jest w orzecznictwie sądownoadministracyjnym. W orzeczeniu WSA w Gdańsku z dnia 17 października 2007 r. wyrażono pogląd, że art. 4 ust. 2 u.p.o.l. ma zastosowanie także do kondygnacji nieużytkowanych. W przepisach ustawy nie została bowiem zawarta generalna zasada, która uzależniałaby uznawanie danej przestrzeni za kondygnację od samego faktu jej użytkowania. Do przestrzeni musi istnieć dostęp i faktyczna lub potencjalna możliwość korzystania z niej. Zatem pomieszczenia do których jest dostęp, posiadają drzwi i można do nich wejść i dokonać pomiaru, powinny być obmierzone zgodnie z definicją powierzchni użytkowej zawartej w art. 1a ust.1 pkt. 5 u.p.o.l. Ustawodawca stwierdza w cytowanym powyżej przepisie, iż przy dokonywaniu pomiarów powierzchni użytkowej należy pominąć powierzchnię klatek schodowych i szybów dźwigowych i te wyłączenia mają charakter zamknięty.

Wskazać także należy, że od stycznia 2016 dla przedsiębiorców nastąpiła istotna zmiana w podatku od nieruchomości. W obowiązującym stanie prawnym z przepisów o podatku od nieruchomości usunięto pojęcie „względów technicznych”, które pozwalało na zastosowanie niższej stawki podatku od nieruchomości wobec gruntów i budynków oraz na brak opodatkowania budowli, które nie są i nie mogą być wykorzystywane ze względów technicznych. Wprowadzono regułę, iż do budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków i budowli, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego nakazująca rozbiórkę obiektu budowlanego na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Zmiana ta spowodowała bardzo istotne zawężenie możliwości obniżenia stawki podatku od nieruchomości ze względów technicznych. Celem nowelizacji było doprecyzowanie pojęcia "względy techniczne", w ten sposób, aby miało ono zastosowanie jedynie wobec budynków i budowli lub ich części, wobec których została wydana ostateczna decyzja organu nadzoru budowlanego nakazująca rozbiórkę obiektu budowlanego lub organu nadzoru górniczego wyłączająca budynek, budowlę lub ich części z użytkowania. Doprecyzowanie pojęcia

zawsze wiąże się z ograniczeniem jego zakresu, co prowadzi do zawężenia stosowania danego przepisu w porównaniu do poprzedniego stanu prawnego. Zgodnie z art. 67 Prawa budowlanego, 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. Organem właściwym do wydania decyzji na podstawie art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego jest powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, natomiast decyzja dotycząca obiektów objętych ochroną konserwatorską jest wydawana przez wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego. Podstawą do zwolnienia w przypadku nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest więc wyłącznie potwierdzona decyzja, nakazująca przeprowadzenie rozbiórki budynku lub budowli, lub decyzja wyłączająca budynek, budowlę lub ich części z użytkowania. Powyższa zmiana zawężyła interpretację wyjątku i aby obniżyć stawkę podatku od nieruchomości (jako nie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej np. budynki pozostałe) lub całkowicie wyłączyć budynek z opodatkowania, konieczne jest posiadanie ostatecznej decyzji organu nadzoru budowlanego lub górniczego. Wymienione decyzje mogą dotyczyć także części budynku lub budowli. Ze stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę nie wynika by takie decyzje zostały wydane.

Reasumując w obecnym stanie prawny przedmiotowy budynek stanowi przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości, a ekspertyza techniczna bezpieczeństwa pożarowego nie stanowi decyzji ostatecznej o której mowa w art.1a ust. 2a u.p.o.l.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

POUCZENIE

Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia interpretacji - (art.53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed Sądami Administracyjnymi - Dz.U. z 2017r. poz.1369). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art.54 § 1 w/w. ustawy) na adres Prezydent Miasta Włocławek, Zielony Rynek 11/13, 87-800 Włocławek.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. FN.PIOL a/a

Z up. PREZYDENTA
Janina Radzikowska
Skarbnik Miasta