

Włocławek, 02 grudnia 2021 r.

FN.PIOL.3111.3.6.2021

### INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PODATKOWA

Prezydent Miasta Włocławek działając na podstawie art. 14j w zw. z art. 14b; art. 14c § 1-3 oraz art. 14d ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r., poz. 1540 z późn. zm.; dalej jako O.p.) stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy w odniesieniu do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 13 października 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu – 20 października 2021 r.) w zakresie pytania :

„ Czy należące do Spółki budynki – hale przemysłowe 1.5 i 1.6, w części w której nie są i nie mogą być ze względu na ich stan techniczny wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej uznać należy za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tym samym podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki maksymalnej ( tj. według stawki dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) ?” – **jest nieprawidłowe.**

### UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 13 października 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu – 20 października 2021 r.), (zwana dalej w skrócie Spółką, podatnikiem, wnioskodawcą) zwróciła się do tutejszego organu podatkowego o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego. Spółka wniosła o wydanie interpretacji indywidualnej, odnośnie właściwej wykładni przepisu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019.1170. tj. z dnia 2019.06.25) w związku z powzięciem przez Spółkę wątpliwości co do prawidłowej stawki podatku od nieruchomości, która powinna być stosowana względem posiadanych przez Spółkę budynków – hal przemysłowych nr 1.5 i nr 1.6.

Wnioskodawca przedstawił opis zaistniałego stanu faktycznego, zakres zapytania oraz przedstawił własne stanowisko w sprawie oceny tego stanu faktycznego. Ponadto oświadczył, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta, co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

#### W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca – ... prowadzi na terenie Miasta Włocławek działalność gospodarczą polegającą na produkcji artykułów papierniczych. Wnioskodawca jest w posiadaniu nieruchomości położonych we Włocławku przy ul. ..., tj. hal przemysłowych nr 1.5 i nr 1.6 ( w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej dla miasta Włocławek jest to budynek oznaczony nr ... znajdujący się na dz. ... Przedmiotowe hale Spółka wykazuje do opodatkowania podatkiem od nieruchomości jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Niemniej jednak, hale przemysłowe nr 1.5 i nr 1.6 nie są przez Spółkę wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (tj. w budynkach nie odbywają się żadne faktyczne i bezpośrednie działania Spółki) w ramach produkcji ani też w żadnej innej działalności. Wyjątek stanowią, znajdujące się w tych budynkach pomieszczenia biura magazynu surowców oraz rampy przejazdowej, które nie zostały wyłączone z użytkowania. Spółka wymienia cechy ww. budynków, które uniemożliwiają ich

wykorzystywanie do prowadzenia działalności gospodarczej, tj.: zły stan budowlany ścian i posadzek (ściany – ubytki tynku i cegieł/posadzki – pokruszony beton, dziury po zdemontowanych rurociągach technologicznych); zły stan klatek schodowych (zdeformowane obróbki stopnic, częściowy brak balustrad); brak połączenia transportowego pomiędzy piętrami (połączenie odbywało się za pomocą dźwigów towarowo-osobowych, które zostały zdemontowane z powodu braku możliwości dopuszczenia do ruchu przez Urząd Dozoru Technicznego); brak uzbrojenia budynku (w prąd, wodę i kanalizację ściekową); brak okien – zaślepienie otworów elementami z blachy. Wnioskodawca podkreśla, iż stan techniczny przedmiotowych hal przemysłowych był wielokrotnie poddawany ocenie specjalistów z zakresu budownictwa oraz że corocznie jest przeprowadzana jego kontrola. Na potwierdzenie powyższego Spółka załączyła do wniosku: kserokopię Opinii technicznej dot. stanu technicznego budynków przemysłowych nr 1.5 i nr 1.6 stanowiących własność Zakład we Włocławku ul. wykonaną dnia 18 sierpnia 2012 r. przez Specjalistę – Inspektora Nadzoru Budowlanego; kserokopię ekspertyzy technicznej wykonanej 22 października 2009 r. przez pracownię architektoniczną oraz kserokopie protokołów rocznego przeglądu technicznego stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektów budowlanych – hal nr 1.5 i nr 1.6 z lat 2016-2020. Zdaniem Wnioskodawcy, powyższe dokumenty jednoznacznie wskazują, że w budynkach hal nr 1.5 i nr 1.6 nie jest możliwe prowadzenie działalności gospodarczej przynajmniej od 2009 r. Ponadto, Spółka podkreśla, że od czasu otrzymania ww. Opinii technicznej oraz Ekspertyzy technicznej, stan techniczny przedmiotowych budynków nie poprawił się i pozostają one nadal wyłączone z eksploatacji.

**Odnosnie opisanego wyżej stanu faktycznego Wnioskodawca zadał następujące pytanie:**

„ Czy należące do Spółki budynki – hale przemysłowe nr 1.5 i nr 1.6, w części w której nie są i nie mogą być ze względu na ich stan techniczny wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej uznać należy za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tym samym podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki maksymalnej ( tj. według stawki dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) ?”

**Wobec zadanego pytania przedstawiono następujące stanowisko Wnioskodawcy:**

Spółka przedstawiając własne stanowisko stwierdziła, że hale przemysłowe nr 1.5 i nr 1.6, w części w której nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ze względu na ich stan techniczny należy uznać za niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej Spółki i w związku z tym nie powinny podlegać opodatkowaniu według stawki przewidzianej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zdaniem Spółki powinny one być opodatkowane stawką jak dla budynków pozostałych. Podatnik na poparcie swojego stanowiska odwołał się do przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2021 r. Sygn. SK 39/19, orzeczeń sądów administracyjnych oraz literatury przedmiotu.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (dalej jako u.p.o.l.), przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej rozumie się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Wnioskodawca uzasadniając własne stanowisko odnośnie opisanego wyżej stanu faktycznego powołał się na ww. wyrok Trybunału Konstytucyjnego, w którym orzekł on, iż „ Art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170) rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej” oraz szereg orzeczeń sądów administracyjnych m.in.:

III FSK 895-899/21, I SA/Ke 182/21, I SA/Op 169/21 oraz III FSK 25/21. Wnioskodawca uważa, że aby uznać grunt, budynek i budowlę za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, niezbędne jest wykazanie ich bezpośredniego (wykonywanie na nieruchomości określonych działalności składających się na działalność gospodarczą) lub pośredniego (potencjalna możliwość wykonywania na nieruchomości czynności składających się na działalność gospodarczą) wykorzystywania do tejże działalności. Zdaniem Spółki poprzez sformułowanie „posiadanie nieruchomości” należy rozumieć takie władanie nieruchomością przez posiadacza, które sprowadza się do faktycznego lub potencjalnego jej wykorzystywania. W ocenie Podatnika, bezzasadnym jest uznawanie wszystkich nieruchomości będących w posiadaniu przedsiębiorcy za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wnioskodawca odwołując się do art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. podkreśla, że „ustawodawca zróżnicował limity stawek w zależności od sposobu wykorzystania nieruchomości”. Zdaniem Spółki budynki, które są własnością przedsiębiorcy, lecz nie są związane z działalnością gospodarczą, powinny być opodatkowane według stawki dla budynków pozostałych.

W ocenie Wnioskodawcy kolejnym argumentem przemawiającym za uznaniem nieruchomości za wykorzystywaną lub możliwą do wykorzystywania w działalności gospodarczej jest jej stan techniczny. Spółka odwołuje się tutaj do art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. w brzmieniu obowiązującym do końca 2015 r., zgodnie z którym przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należało 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. Zdaniem Spółki zły stan techniczny posiadanych przez nią hal przemysłowych nr 1.5 i nr 1.6 uniemożliwia prowadzenie w nich jakichkolwiek czynności związanych z działalnością gospodarczą Spółki ani jakąkolwiek inną działalnością. Wnioskodawca podkreśla, że stan techniczny przedmiotowych hal może zagrażać zdrowiu i życiu pracowników i w konsekwencji oznacza to brak nawet hipotetycznej możliwości wykorzystywania ich do prowadzenia działalności gospodarczej. Spółka zaznacza, że dostosowanie powyższych hal do profilu działalności Spółki przewyższałoby koszt wybudowania nowego obiektu, co jest nieuzasadnione ze względów ekonomicznych. Reasumując, Spółka stoi na stanowisku, że będące w jej posiadaniu hale przemysłowe nr 1.5 i nr 1.6 z powodu złego stanu technicznego nie stanowią budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i w konsekwencji nie powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, lecz stawką dla budynków pozostałych.

#### **Stanowisko organu podatkowego w sprawie przedstawionego stanu faktycznego:**

Prezydent Miasta Włocławek stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy w obowiązującym stanie prawnym w odniesieniu do przedstawionego we wniosku stanu faktycznego jest nieprawidłowe. W związku z powyższym Prezydent Miasta Włocławek przedstawia prawidłowe stanowisko wraz z uzasadnieniem prawnym.

Zgodnie z art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa. Stosownie do art. 14b § 3 O.p., 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. Zgodnie z art. 14c § 1 i § 2 O.p., interpretacja indywidualna zawiera wyczerpujący opis przedstawionego we wniosku stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego oraz ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny. Można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie. W razie negatywnej oceny stanowiska wnioskodawcy interpretacja indywidualna zawiera

wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 czerwca 2011 r. Sygn. akt IFSK 897/10 orzekł, że „postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej, normowane art. 14b – 14p ustawy Ordynacja podatkowa, stanowi szczególny typ postępowania administracyjnego. Specyfika tego postępowania polega między innymi na tym, że organ wydający interpretację może „poruszać się” tylko i wyłącznie w ramach stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, zadanego przez niego pytania oraz wyrażonej oceny prawnej (zajętego stanowiska)”. Obowiązkiem wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, iż to wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego, jakie należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji. Organ podatkowy podkreśla, że przedmiotowa interpretacja dotyczy jedynie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 13 października 2021 r., a wykładni prawa poddano przepis art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu aktualnie obowiązującym. Stosownie do treści art. 217 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02 kwietnia 1997 r., określanie m.in. podmiotów, przedmiotów opodatkowania i stawek podatkowych następuje w drodze ustawy. W odniesieniu do podatku od nieruchomości m.in. zasady wymiaru, przedmiot oraz podmiot opodatkowania regulują przepisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.p.o.l., opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub objekty budowlane: grunty; budynki lub ich części; budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W myśl 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. Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.p.o.l., podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa. Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych ( art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.). W myśl art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stawki podatku od nieruchomości w przypadku przedmiotu opodatkowania jakim są grunty i budynki, są zróżnicowane w zależności od tego czy są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jak stanowi art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., poprzez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej rozumie się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Natomiast zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l., przez działalność gospodarczą należy rozumieć działalność, o której mowa w ustawie z dnia 06 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców z zastrzeżeniem ust. 2. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 06 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców ( Dz. U. z 2021 r. poz. 162 t.j.), przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą. Działalnością gospodarczą, w rozumieniu ustawy Prawo przedsiębiorców, jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły (art. 3).

W dniu 24 lutego 2021 r. zapadł wyrok Trybunału Konstytucyjnego SK 39/19, mający charakter wyroku interpretacyjnego, dotyczący wskazanego art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W sentencji przedmiotowego orzeczenia TK stwierdził, że „art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170) rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”. W uzasadnieniu wyroku TK uznał, że „ przedsiębiorcy nie mogą być obciążani wyższą stawką podatku jedynie z powodu posiadania nieruchomości, które nie służą im do prowadzenia działalności gospodarczej. Opodatkowanie wyższą stawką podatku od nieruchomości gruntów lub budynków – niewykorzystywanych i niemogących być potencjalnie wykorzystywanymi

do prowadzenia działalności gospodarczej – wyłącznie ze względu na posiadanie ich przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą Trybunał uznaje za niezgodne z art. 64 ust. 1 Konstytucji”. Powyższe potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 19 sierpnia 2021 r. Sygn. akt III FSK 3962/21 orzekł, że „związek ten powinien być oparty na faktycznym lub nawet potencjalnym wykorzystywaniu nieruchomości w działalności gospodarczej. Grunty, budynki i budowle, będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, które choćby pośrednio lub w ograniczonym zakresie służą lub mogą służyć do prowadzenia działalności gospodarczej tego podmiotu, są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. ”. Istotną cechą nieruchomości pozwalającą na uznanie jej za związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej jest zatem potencjalna możliwość wykorzystywania jej do tejże działalności. Decydujące znaczenie przy ustaleniu czy dana nieruchomość jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej ma również gospodarcze przeznaczenie tej nieruchomości. „Ujęcie nieruchomości w prowadzonej przez skarżącą spółkę ewidencji środków trwałych, czy dokonywanie odpisów amortyzacyjnych, albo też zaliczanie do kosztów uzyskania przychodów wydatków dotyczących nieruchomości, przesądza o jej gospodarczym przeznaczeniu. Jednakże nie są to jedyne kryteria decydujące o takiej kwalifikacji np. gruntu czy też budynku. Do nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej zaliczone winny być również te grunty lub budynki, które przejściowo nie są wykorzystywane przez podatnika w prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, ale ich cechy oraz rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej powoduje, że mogą być one wykorzystywane na ten cel” (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 18 czerwca 2020 r. sygn. akt I SA/Go 207/20). W związku z powyższym, jeżeli dana nieruchomość jest niewykorzystywana przez pewien okres na działalność gospodarczą, ale wchodzi w skład majątku przedsiębiorstwa i została nabyta na cel związany z tą działalnością to wówczas powinna podlegać opodatkowaniu według stawek jak dla działalności gospodarczej. O istnieniu związku, o którym mowa w art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. w odniesieniu do grup podatników (np. Spółki osobowe, kapitałowe), które są powoływane wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej decydować będzie kryterium faktycznego wykorzystania lub potencjalna możliwość wykorzystania nieruchomości do działalności gospodarczej. Odnosząc się do zakresu stanu faktycznego przedstawionego we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego bezspornym jest, że hale nr 1.5 i nr 1.6 znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy – Spółki wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: ..... Formą prawną Spółki jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Z informacji zawartych w KRS wynika, że Spółka prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie sprzedaży hurtowej pozostałych artykułów użytku domowego, produkcji i sprzedaży artykułów piśmiennych oraz magazynowania i przechowywania pozostałych towarów. Według art. 3 ustawy Prawo przedsiębiorców, jako działalność gospodarczą należy określić zorganizowaną działalność zarobkową, wykonywaną we własnym imieniu i w sposób ciągły. Tutejszy organ jednoznacznie stwierdza, że wskazany w KRS rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę (wnioskodawcę) w pełni odpowiada definicji ustawowej działalności gospodarczej. W ramach zakładu produkcyjnego Spółki zlokalizowanego przy ul. .... we Włocławku, Spółka znajduje się w posiadaniu hal przemysłowych nr 1.5 i nr 1.6, których cechy, charakter i częściowe wykorzystanie w bieżącej działalności gospodarczej wskazują na ich gospodarcze przeznaczenie, a to świadczy o istnieniu związku przedmiotowych nieruchomości (hale nr 1.5 i 1.6) z prowadzoną działalnością gospodarczą Spółki.

W ocenie Wnioskodawcy kryterium pozwalającym na uznanie danej nieruchomości za wykorzystywaną lub możliwą do wykorzystywania w działalności gospodarczej jest stan techniczny w jakim się ona znajduje. Zdaniem Spółki, będące w jej posiadaniu hale przemysłowe nr 1.5 i nr 1.6 częściowo znajdują się w stanie technicznym, który uniemożliwia wykorzystywanie ich do celów prowadzonej działalności. Spółka stoi na stanowisku, że przeprowadzenie remontu i adaptacja ich do działalności Spółki jest nieekonomiczna, ponieważ przewyższałaby koszt wzniesienia nowego budynku. Wnioskodawca powołał się na art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. w brzmieniu obowiązującym do 31

grudnia 2015 r., który stanowił, iż użyte w ustawie określenie grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oznacza 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. Należy podkreślić, iż ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawierała definicji względów technicznych ani nie odsyłała do przepisów Prawa budowlanego. Pojęcie to doczekało się licznych sporów i bogatego orzecznictwa. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 28 października 2009 r. Syg. Akt I SA/Sz 455/09 odniósł się do ugruntowanego w orzecznictwie sądowym poglądu, że „wyłączenie z zakresu przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności ze względu na stan techniczny dotyczyć może sytuacji, gdy przedmiot ten nie jest i – jednocześnie – nie może być wykorzystywany w działalności trwale, i to niezależnie od woli podatnika. W ocenie Sądu nie uzasadnia takiego wyłączenia przykładowo brak środków finansowych, konieczność remontu lub modernizacji, adaptacji obiektu. Chodzi zatem o takie wady fizyczne budynków i budowli (gruntów), które w sposób stały, a nie przejściowy uniemożliwiają korzystanie z nich przez przedsiębiorcę, zgodnie z celem działalności, jak również inne występujące przeszkody faktyczne. Tym samym przejściowe niewykorzystywanie przez przedsiębiorcę nieruchomości lub jej części, nie daje podstaw do zastosowania innych stawek podatku niż przewidzianych dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 27 sierpnia 2014 r. (I SA/Łd 1442/13) podkreślił, że pojęcie „względów technicznych” to „trwale przeszkody, niezależne od podatnika, odnoszące się do przedmiotu opodatkowania, uniemożliwiające wykorzystywanie obiektu teraz i w przyszłości do jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Zatem względy techniczne, to nie względy prawne, technologiczne, ekonomiczne czy finansowe”. W ocenie organu podatkowego, konieczność przeprowadzenia remontu lub prac adaptacyjnych, mających na celu dostosowanie obiektu do profilu działalności Spółki nie powoduje wyłączenia tego obiektu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości lub opodatkowania go niższą stawką tj. stawką jak dla budynków pozostałych. Zdaniem organu są to okoliczności, które przejściowo uniemożliwiają korzystanie z obiektów budowlanych przez przedsiębiorcę.

Od 1 stycznia 2016 r. weszły w życie zmiany wprowadzone ustawą z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1045). Po zmianie art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. stanowi, że użyte w ustawie określenie grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oznacza grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Natomiast zgodnie z art. 1a ust. 2a pkt 1-3 u.p.o.l., do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się: budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami; gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d; budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - 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. Konsekwencją powyższej nowelizacji było zatem usunięcie pojęcia względów technicznych z przepisów o podatku od nieruchomości i zastąpienie go wymogiem wydania wobec obiektów budowlanych ostatecznej decyzji o wyłączeniu ich z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego lub górniczego. Decyzja wydana na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane będzie powodować brak związku obiektu budowlanego z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 67 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego, jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do obiektów budowlanych wpisanych

do rejestru zabytków. Z kolei w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję, o której mowa w ust. 1, organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków ( art. 67 ust. 3 Prawa budowlanego). Decyzja wydana na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane nakłada zatem obowiązek rozbiórki obiektu budowlanego oraz stwierdza okoliczności, z powodu których obiekt ten nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia. Powyższa decyzja może dotyczyć całego budynku lub jego części. Organem właściwym do jej wydania jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 13 stycznia 2021 r. Sygn. akt I SA/OI 469/20 podkreślił, że „od 1 stycznia 2016 r. przesłanka względów technicznych została wyeliminowana, a więc nie może być podstawą do wyłączenia nieruchomości z opodatkowania. Ustawodawca uznał, że aby nieruchomość będąca w posiadaniu przedsiębiorcy nie była opodatkowana według stawki jak dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w stosunku do budynku lub jego części powinna być wydana decyzja nakazująca rozbiórkę obiektu budowlanego oraz uporządkowanie terenu. Taka decyzja jest wydawana w sytuacji, gdy nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia. Porównując zakres tego wyłączenia w stosunku do dotychczasowego pojęcia "względów technicznych", nastąpiło znaczne zawężenie zakresu wyłączenia, a ustawodawca usuwając określenie wskazujące na względy techniczne, miał na celu eliminację wątpliwości interpretacyjnych tego terminu". Obiekt budowlany może zostać uznany za niezwiązany z prowadzeniem działalności gospodarczej z chwilą, gdy decyzja nadzoru budowlanego stanie się ostateczna, czyli po upływie terminu na wniesienie odwołania. Z opisanego we wniosku z dnia 13 października 2021 r. stanu faktycznego oraz załączonych do niego dokumentów nie wynika, żeby w stosunku do będących w posiadaniu Spółki hal przemysłowych nr 1.5 i nr 1.6 została wydana ostateczna decyzja, o której mowa w art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego. W ocenie organu podatkowego, brak powyższej decyzji stanowi przesłankę świadczącą o tym, że aktualny stan techniczny przedmiotowych hal nie ma charakteru trwałego i w konsekwencji nie daje to podstaw do zastosowania stawki podatku od nieruchomości przewidzianej dla budynków niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej tj. budynków pozostałych. Podatek od nieruchomości ma charakter majątkowy, wiąże się z samym faktem władania majątkiem, a nie uzyskiwaniem przy jego pomocy przychodów/dochodów czy też ponoszenia nakładów na utrzymanie danej nieruchomości w należywym stanie.

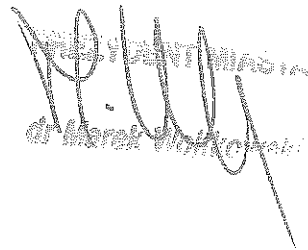
Biorąc powyższe pod uwagę, będące w posiadaniu Spółki budynki – hale przemysłowe nr 1.5 i nr 1.6, w części w której wg Wnioskodawcy nie są i nie mogą być ze względu na ich stan techniczny wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej uznać należy za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tym samym podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W obowiązującym stanie prawnym, powoływanie się przez Wnioskodawcę na zły stan techniczny, nie może być podstawą do wyłączenia nieruchomości z opodatkowania stawką właściwą dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Uwzględniając aktualne przepisy prawa oraz orzecznictwo sądów administracyjnych, organ podatkowy przy ustalaniu, czy dana nieruchomość jest związana z prowadzoną działalnością gospodarczą zobowiązany jest brać pod uwagę także potencjalną możliwość wykorzystywania jej do tejże działalności. W ocenie organu podatkowego, przeprowadzenie remontu przedmiotowych hal oraz dostosowanie ich do profilu działalności Spółki w przyszłości daje możliwość wykorzystywania ich do celów działalności gospodarczej. Z analizy przedstawionego stanu faktycznego oraz załączonych dokumentów wynika, że w stosunku do przedmiotowych budynków (hal nr 1.5 i nr 1.6) lub ich części nie została wydana ostateczna decyzja nakazująca ich rozbiórkę, co jest warunkiem uznania nieruchomości za niezwiązaną z prowadzeniem działalności gospodarczej i zastosowaniem stawki obniżonej. W konsekwencji zasadne jest opodatkowanie przedmiotowych hal według stawki przewidzianej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Reasumując, w świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy należy

uznać za nieprawidłowe. 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 2002 r. Prawo o postępowaniu przed Sądami Administracyjnymi, Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 t.j.). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi ( art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Prezydent Miasta Włocławek, Zielony Rynek 11/13 87-800 Włocławek.



Stamp: **Urząd Skarbowy w Włocławku**  
Handwritten signature: *[Signature]*

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. FN.PIOL. a/a