

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Burmistrz Gminy Kęty działając na podstawie art. 14 j § 1 i § 3 w związku z art. 14 b, art. 14 c i art. 14 k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.)

postanawia

uznać stanowisko podatnika – [REDAKTURA] za nieprawidłowe

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 j cytowanej wyżej ustawy Ordynacja podatkowa interpretacje indywidualne co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego stosownie do swojej właściwości wydaje burmistrz. Interpretacje są wydawane w indywidualnych sprawach podatników, jeżeli 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.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, iż w przedmiotowej sprawie nie toczy się postępowanie podatkowe, postępowanie przed sądem administracyjnym, ani też kontrola podatkowa oraz uiszczył stosowną opłatę skarbową w wysokości 40 zł.

Stan faktyczny przedstawiony we wniosku:

Wnioskiem z dnia 12.09.2012 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu – 18.09.2012 r.) podatnik, [REDAKTURA], zwrócił się do Burmistrza Gminy Kęty w trybie art. 14 j wyżej wymienionej ustawy Ordynacja podatkowa o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości w odniesieniu do gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Tk” - tory kolejowe, które to grunty znajdują się pod infrastrukturą pozostałą po rozebranych torach kolejowych i nie są wykorzystywane na potrzeby Spółki.

Przedmiotowe grunty znajdują się częściowo na terenie [REDAKTURA] a częściowo łączą teren Spółki z dworcem kolejowym w Kętach. W roku 2006 [REDAKTURA] uzyskała zgodę na rozbiórkę przedmiotowych torów kolejowych. Podatnik corocznie w „Deklaracji na podatek od nieruchomości” wykazywał w/w grunty jako związane z działalnością gospodarczą. W ocenie Spółki z uwagi na specyfikę terenu (nasyp kolejowy) oraz jego położenie grunty nie są i nie mogą, bez znacznych nakładów finansowych, być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

Stanowisko podatnika:

Zdaniem podatnika prawidłową stawką podatku od nieruchomości dla gruntów znajdujących się pod nasypami pozostałymi po byłych torach kolejowych oznaczonymi w ewidencji gruntów jako „Tk”

powinna być stawka dla „pozostałych gruntów” określona w art. 5 ust. 1 pkt c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Pytanie podatnika:

Jaką stawką podatku od nieruchomości powinny być opodatkowane grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako tory kolejowe – które to grunty znajdują się pod infrastrukturą pozostałą po rozebranych torach kolejowych i nie są wykorzystywane na potrzeby Spółki?

Burmistrz Gminy Kęty po przeanalizowaniu stanu faktycznego oraz stanowiska podatnika przedstawionego we wniosku wyjaśnia co następuje:

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia Prawa geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) podstawą wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Wnioskodawca posiada status spółki akcyjnej i jest wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego od dnia 09.07.2002 r. pod numerem [REDAKTOWANE]. Przedmiotem działalności gospodarczej jest m.in. produkcja wyrobów z papieru i tektury, tworzyw sztucznych i półwyrobów aluminiowych.

Dyspozycja art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.) określa, że grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to 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 pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności ze względów technicznych.

W odniesieniu do gruntów podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, a będących w posiadaniu przedsiębiorcy sposób ich klasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków nie ma istotnego znaczenia i grunty te winny podlegać opodatkowaniu według stawki najwyższej.

Z literalnego brzmienia wskazanego przepisu wynika, iż sam fakt posiadania przez podmiot gospodarczy budynku, budowli i gruntu skutkuje tym, że budynek, budowla i grunt jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Oznacza to, że budynki, budowle i grunty niewykorzystywane przez przedsiębiorcę w danym momencie lub też wykorzystywane na inną działalność niż gospodarczą, za wyjątkiem budynków mieszkalnych, należy uznać za związane z działalnością gospodarczą.

Pogląd ten znajduje uzasadnienie w wyroku WSA w Białymstoku z 30.05.2006 r., I SA/Bk 95/06:

„Zatem sam fakt posiadania lokalu przez przedsiębiorcę skutkuje tym, że budynek, budowla lub grunt jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Oznacza to, że nawet budynki niewykorzystywane przez przedsiębiorcę w danym momencie lub też wykorzystywane na inną działalność niż gospodarczą (za wyjątkiem budynków mieszkalnych) należy uznać za związane z działalnością gospodarczą”.

Konkludując należy stwierdzić jednoznacznie, iż dla uznania czy określona nieruchomość jest związana z działalnością gospodarczą decydujące znaczenie ma jedynie fakt posiadania jej przez przedsiębiorcę, nie jest zatem konieczne jej eksploatowanie i pobieranie pożytków. Podatek od nieruchomości ma charakter majątkowy i nie jest ważne czy przedmiot opodatkowania przynosi dochody czy straty.

W kontekście niniejszej sprawy rozważenia wymaga czy nie zachodzą prawem określone okoliczności wyłączające opodatkowanie przedmiotowych gruntów stawką najwyższą.

Tymczasowy lub długotrwały brak wykorzystywania gruntów dla celów działalności gospodarczej nie uprawnia do przyjęcia, że nie stanowi on nieruchomości związanej z działalnością gospodarczą. W powoływanej normie prawnej ustawodawca wskazał na wyjątek kiedy przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych.

Wyjątek ustawowy powinien być interpretowany ściśle, a więc wykładania rozszerzająca tego wyjątku jest niedopuszczalna. Poza tym formuła „nie są i nie mogą być wykorzystywane” wskazuje nie tylko na stan obecny tego przedmiotu, ale także na potencjalne, ulokowane w przyszłości, możliwości jego wykorzystywania.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawiera definicji „względów technicznych. Jednak pod tym pojęciem należy rozumieć obiektywne stany faktyczne, w których grunt, budynek lub budowla nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej tj. przedmiot opodatkowania nie może nadawać się do prowadzenia działalności gospodarczej przez konkretnego przedsiębiorcę i jednocześnie nie mógłby być wykorzystywany przez inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą.

Pojęciem tym nie są objęte okoliczności lub zdarzenia faktyczne i prawne prowadzące do niewykorzystywania nieruchomości, a będące skutkiem świadomego, zamierzonego działania przedsiębiorcy, który z różnych względów, innych niż techniczne, zaprzestał czasowo lub trwale użytkowania w celach gospodarczych danej nieruchomości pozostającej nadal w jego posiadaniu.

W wyroku z dnia 17 czerwca 2009 r., sygn.. akt I SA/Wr64/09, Sąd stwierdził: „(...) „względów technicznych” to obiektywne przeszkody, które mają związek ze stanem technicznym, sprawiające, że przedmioty opodatkowania nie są i trwale nie mogą być wykorzystywane w działalności gospodarczej, niezależnie od woli (działania lub zaniechania) podatnika, wywołane okolicznościami zewnętrznymi i fizykalnymi”.

W orzecznictwie sądowo-administracyjnym akcentuje się, iż związek danej nieruchomości z prowadzeniem działalności gospodarczej oznacza także związek pośredni służący prowadzonej działalności i nie może być utożsamiany jedynie z działalnością faktyczną.

Tym samym przejściowe niewykorzystywanie przez podmiot gospodarczy nieruchomości lub jej części (tj. gruntów po zlikwidowanych torach kolejowych) nie daje podstaw do tego, by do wymiaru podatku od nieruchomości, nie miały zastosowania do tych gruntów stawki przewidziane dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą.

Spółka wskazała, że grunty po zlikwidowanych torach kolejowych wymagają poniesienia znacznych nakładów finansowych, aby mogły być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. Powyższe wskazanie podatnika prowadzi do wniosku, że bezpośrednią przyczyną odstąpienia od wykorzystywania przedmiotowego gruntu do działalności gospodarczej były względy natury finansowej a nie stan techniczny gruntu. Jednocześnie okoliczność, że teren po zlikwidowanych torach kolejowych jest różnie ukształtowany w wyniku prac budowlanych (nasyp kolejowy) nie może być uznany za wystąpienie przesłanki względów technicznych.

Nadto podatnik nie dostarczył żadnych dokumentów świadczących o stanie technicznym gruntu, które mogłyby być dowodem na brak technicznych możliwości wykorzystywania tych gruntów do działalności gospodarczej.

Podkreślić należy, iż decyzja o likwidacji torów kolejowych sama przez się nie stanowi o zaistnieniu „względów technicznych” w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, natomiast usunięcie przeszkody w postaci poniesienia nakładów finansowych dla prowadzenia działalności gospodarczej leży w gestii podatnika – ██████████.

Reasumując należy podnieść, iż sposób, w jaki przedsiębiorca wykorzystuje posiadany majątek i jakie decyzje podejmuje w tym zakresie nie może decydować o zastosowaniu obniżonych stawek podatku dla gruntów.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy w odniesieniu do ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia oraz pytania zadanego przez podatnika należy stwierdzić, że:

Wnioskodawca w składanych deklaracjach na podatek od nieruchomości prawidłowo wykazał przedmiotowy grunt jako związany z działalnością gospodarczą zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Przyjęcie do opodatkowania gruntów po zlikwidowanych torach kolejowych oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków „Tk” – tereny kolejowe stawką „gruntów pozostałych” jest niewłaściwe. Grunty te, pomimo ich niewykorzystywania do prowadzenia działalności gospodarczej, są w dalszym ciągu gruntami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W kompetencji organu podatkowego nie leży ocena stanu technicznego przedmiotów opodatkowania (tj. gruntów), zaś brak możliwości ich wykorzystywania ze względów technicznych, zarówno w chwili obecnej jak i w przyszłości, powinien zostać potwierdzony przez właściwy organ administracji budowlanej. Ustalenie bowiem niektórych faktów, zwłaszcza tych, o których wie wyłącznie podatnik, pozostaje poza zakresem możliwości organu podatkowego.

Okoliczność, czy w sprawie zachodzą „względy techniczne” może być dowodzona zarówno orzeczeniem organów nadzoru budowlanego, jak i opinią specjalistów (biegłych) z zakresu budownictwa.

Dopiero w sytuacji stwierdzenia przez właściwy organ stosowną decyzją o braku możliwości użytkowania gruntów, stanowiących własność [REDAKOWANE], ze względów technicznych, a w konsekwencji niewykorzystywanie ich do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych nastąpi opodatkowanie przedmiotowych gruntów według stawek dla tzw. gruntów pozostałych.

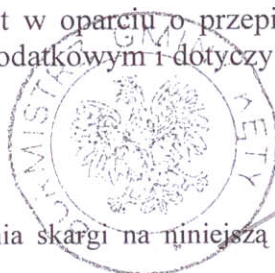
Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem.

Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie ul. Rakowicka 10, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć się 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 ze zm.).

Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy).



BURMISTRZ

mgr Tomasz Bąk

Dyrektor Wydziału Dochodów

M. Blasiak
Marzena Blasiak
09.10.2012

SKARBNIK GMINY

M. Mreńca
mgr Wojciech Mreńca

„przewazono pod względem formalnoprawnym”

M. Harat
Maciej Harat