

.....
..... **Sp. z o. o. w Warszawie**
działająca przez Pełnomocnika
.....
.....
.....
Sp. z o. o. Oddział w Katowicach
ul.
..... Katowice

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Katowice działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, w związku z art. 14 b, art. 14c i art. 14 k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa /Dz.U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 z późn .zm/ oraz art.1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych /Dz. U. z 2006r. nr 121, poz. 844 z późn. zm./

p o s t a n a w i a

- udzielić na wniosekSp. z o. o. w Warszawie, Oddział w Katowicach, interpretacji podatkowej, uznając, iż:
- dla lokalu, znajdującego się w budynku zlokalizowanym przy ul. w Katowicach, nie jest możliwe zastosowanie stawki podatku od nieruchomości jak od budynków lub ich części pozostałych, ze względu na brak podstaw do wyłączenia ww. budynku z prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych;
 - przedłożone ekspertyzy stanu technicznego budynku nie stanowią podstawy do zastosowania niższej stawki podatku od nieruchomości dla budynku zlokalizowanego przy ul. w Katowicach.

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

W dniu 24.12.2007r. Sp. z o. o. w Warszawie, Oddział w Katowicach, zwrócił się do Prezydenta Miasta Katowice z wnioskiem o udzielenie interpretacji prawa podatkowego, w przedmiocie zastosowania niższej stawki podatku od nieruchomości od budynku.

Wnioskodawca w złożonym wniosku przedstawił stan faktyczny, wskazując, iż jest właścicielem wydzielonego lokalu nr..... w budynku zlokalizowanym w Katowicach przy ul. Podatnik zakupił przedmiotową nieruchomość w złym stanie technicznym, nabyty budynek wymagał remontu i adaptacji do prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej. Do wniosku Podatnik załączył opracowanie wykonane przez, decyzje administracyjne Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz ekspertyzę budynku wykonaną przez
..... Spółka poinformowała, iż przedmiot opodatkowania nie był i nie jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względu na zdarzenie niezależne od podatnika, tj. względy techniczne. Jednocześnie wskazano, iż budynek nigdy nie znajdował się i nie znajduje się w przebudowie czy adaptacji. Spółka przedstawiła własne stanowisko w sprawie, stwierdzając, iż „można zastosować niższe stawki podatku od nieruchomości dla tego budynku, gdyż ma tu zastosowanie art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych”. Jednocześnie wskazano, iż „w wymienionym artykule ustawy nie ma zapisu, iż podatnik musi udokumentować zły stan techniczny budynku tylko decyzją organu nadzoru budowlanego”. Zdaniem Wnioskodawcy „przepisy prawa budowlanego nie znajdują bezpośredniego zastosowania w sferze prawa podatkowego. Spółka stoi na stanowisku, „iż przedstawione w załączeniu ekspertyzy budynku również są dokumentem, który udowadnia zły stan techniczny tego budynku”.

Po rozpatrzeniu wniosku, wyjaśnia się co następuje.

Zgodnie z obowiązującym przepisem artykułu 1a ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych /Dz.U. z 2006r. nr 121, poz. 844 z późn. zm./, za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, uznaje się 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.

Pomimo, iż w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych nie zostało zdefiniowane pojęcie „względy techniczne”, to w art. 1a ust. 1 pkt 1 i 2 powołanej ustawy, podano definicję zarówno pojęcia budynku jak i budowli odwołując się wprost do przepisów prawa budowlanego. Powyższe oznacza, iż pojęcie „względów technicznych”, które odnoszą się zarówno do budynków jak i budowli, które zostały określone w pkt 1 i 2 art. 1a ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, należy również interpretować na podstawie przepisów prawa budowlanego. Ocena stanu technicznego budynku, jak również zakwalifikowanie go do odpowiedniej kategorii budynków, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, należy do kompetencji organów administracji architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2006r. nr 156, poz. 1118 ze zm./ reguluje sposób działania organu administracji w sytuacji stwierdzenia, iż obiekt budowlany jest w złym stanie technicznym. W rozumieniu przepisów podatkowych należy rozróżnić stan techniczny budynku od stanu instalacji, urządzeń tego obiektu, które nie podlegają opodatkowaniu i nie mają wpływu na zakwalifikowanie obiektu do kategorii przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W związku z powyższym, brak możliwości wykorzystywania budynków lub budowli do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych winien być potwierdzony przez właściwy organ administracji budowlanej decyzją wydaną na podstawie art. 68 ustawy prawo budowlane, nakazującą opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie w całości lub części budynku bezpośrednio grożącego zawaleniem. Potwierdzeniem złego stanu technicznego i co za tym idzie wyłączenie budynku z kategorii przedmiotów związanych z działalnością gospodarczą będzie również wydanie przez właściwy Organ decyzji na podstawie art. 66 ust. 2 powołanej ustawy, zakazującej użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia nieprawidłowości, o których mowa w ust.1 pkt 1-3 ww. artykułu. Wskazane w art. 66 powołanej ustawy nieprawidłowości, powstałe w sytuacji stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi (...) albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, wskazują na zły stan techniczny danego obiektu budowlanego i w konsekwencji braku możliwości jego wykorzystania do prowadzenia działalności ze względów technicznych.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w piśmie Ministerstwa Finansów z dnia 21 sierpnia 2003r., sygn. LK-795/LP/03/PP oraz piśmie z dnia 20 października 2003r., sygn. LK-1601/LP/03/PP.

Reasumując, potwierdzeniem braku możliwości wykorzystania przedmiotu opodatkowania do prowadzenia działalności gospodarczej będzie wydanie przez właściwe organy administracji decyzji na podstawie art. 68 lub art. 66 ust.2 ustawy Prawo budowlane, które wskazują na stan techniczny danego obiektu wykluczający prowadzenie w nim działalności gospodarczej i utratę charakteru związania przedmiotu podlegającego opodatkowaniu z prowadzeniem działalności gospodarczej. Z przedłożonej przez Wnioskodawcę, wraz z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego, decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach z dnia, wydanej na podstawie art. 66 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, wynika, iż Spółka jedynie zobowiązana jest doprowadzić do właściwego stanu technicznego budynek przy ul. w Katowicach. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, iż „*budynek jest opuszczony, zdewastowany wewnątrz i na zewnątrz, powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia*”. Z przedmiotowej decyzji nie wynika, iż Spółka ma zakaz użytkowania obiektu budowlanego do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a zatem nie można mówić o wyłączeniu nieruchomości z użytkowania

W przypadku stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, właściwy organ – zgodnie z art. 62 ust. 3 prawo budowlane – nakazuje przeprowadzenie kontroli, oraz może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części. Ekspertyza techniczna stanowi analizę stanu lub zdarzenia technicznego obiektu i jego elementów składowych. Wnioski z dokonanej ekspertyzy mogą mieć charakter dowodowy np. dla organu administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego i stanowić podstawę do ustalenia dalszego postępowania z danym obiektem lub jego częścią.

Ekspertyzy te nie stanowią natomiast bezpośredniej podstawy do zastosowania przez Podatnika niższych stawek podatku od nieruchomości.

Ponadto, Spółka we wniosku wskazuje, iż budynek nie był i nie jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów na zdarzenie niezależne od podatnika (względy techniczne). Jednak by opodatkować budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej wg niższej stawki podatkowej jak dla budynków nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej „ze względów technicznych”, musi zaistnieć zdarzenie

niezależne od podatnika, potwierdzone decyzją organu nadzoru budowlanego o opróżnieniu bądź o wyłączeniu z

użytkowania budynku. Pogląd taki wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 lutego 2006r., II FSK 301/05. Z przedłożonych dokumentów nie wynika by Podatnik otrzymał jedną z wyżej wymienionych decyzji.

Niezależnie od powyższego, z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego jak i dołączonych do niego załączników tj. ekspertyz stanu technicznego budynku, wynika, iż lokal mieszczący się w Katowicach przy ul. stanowiący od 1994r. własność Spółki w Warszawie, został wybudowany w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Z eksperty technicznej dotyczącej stanu technicznego konstrukcji nośnej budynku wynika, iż „(...) na obecny stan techniczny elementów wykończeniowych budynku oraz instalacji wewnętrznych ma przede wszystkim wpływ rabunkowy demontaż wszystkich elementów metalowych (...) degradacja elementów budynku (...) trwa nadal, ponieważ nie zostały wykonane prace zabezpieczające przed zalewaniem obiektu wodami opadowymi”. Z powyższego wynika, iż obiekt budowlany nie jest utrzymywany w należytym stanie technicznym i estetycznym. W sytuacji dopuszczenia do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej budynku trudno mówić o zdarzeniu niezależnym od podatnika.

Jednocześnie wyniki przedstawionej ekspertyzy technicznej, wykonanej przez, ważnej do 2010 roku, wykazały że „szkieletowa konstrukcja nośna budynku jest w stanie technicznym pozwalającym na adaptację do nowej funkcji i będzie pozwalała na dalszą eksploatację zgodnie z przeznaczeniem pod warunkiem wykonania i uwzględnienia zaleceń w pkt.5”. W załączniku nr 7.2, stanowiącym sprawozdanie z przeprowadzonych badań jakości betonu istniejącej konstrukcji szkieletowej żelbetowej budynku w Katowicach przy ul., stwierdzono, iż „(...) na podstawie wyników przeprowadzonych badań betonu we wrześniu 2007 r. można przyjąć, że konstrukcja szkieletowa budynku jest w stanie średnim i nadaje się do kontynuacji remontu budynku, (...)”.

W art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustawodawca wskazał, iż za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, uznaje się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, (...) chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. W analizowanej sprawie wydana decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach nie wskazuje by budynek mieszczącym się przy ul. w Katowicach, nie mógłby być wykorzystywany do prowadzonej działalności gospodarczej, czego potwierdzeniem może być dokonana ekspertyza techniczna W tym stanie rzeczy zarówno dołączone do wniosku ekspertyzy stanu technicznego budynku jak i decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach nie są wystarczającym dokumentem umożliwiającym zastosowanie niższych stawek podatku od nieruchomości.

W świetle przywołanych wyżej poglądów, doktryny prawa podatkowego oraz aktów stosowania prawa należy przyjąć, iż budynek położony w Katowicach przy ul., stanowiący własność Spółki Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, winien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki obowiązującej na terenie miasta Katowice, właściwej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

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

Od niniejszej interpretacji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Katowice, w terminie 30 dni po upływie terminu określonego poniżej.

Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Katowice- w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji - do usunięcia naruszenia prawa.

Do wiadomości:

- Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Katowicach, Katowice, ul. Paderewskiego 32b;
- Urząd Miasta Katowice , Referat Wymiaru Podatków i Opłat Lokalnych, Rolnego , Leśnego oraz Opłaty Skarbowej.