

..... Katowice
Spółka Akcyjna
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. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych /Dz. U. z 2006r. nr 121, poz. 844 z późn. zm./

postanawia

udzielić na wniosek Katowice Spółka Akcyjna, interpretacji podatkowej, uznając iż:

1. Obowiązek podatkowy powstaje:

- na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych tj. z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem, jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy jest istnienie budowli albo budynku lub ich części. Obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następnego również w przypadku modernizacji budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych,
- w przypadku modernizacji lub adaptacji budynków lub ich części, w wyniku której zmianie uległa powierzchnia użytkowa, a nie nastąpiła budowa /rozbudowa, nadbudowa, odbudowa/ obowiązek podatkowy powstaje na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy tj. od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku,
- w sytuacji likwidacji budowli obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek tj. nastąpiła faktyczna ich likwidacja,

2. Budowle znajdujące się wewnątrz budynku i warunkujące jego funkcjonowanie zgodnie z przeznaczeniem tj. stanowiące całość techniczno-użytkową, nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. W przeciwnym wypadku tj. jeśli budowle stanowią odrębny obiekt budowlany, z wyłączeniem instalacji, opodatkowaniu podlegają.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 29.09.2008r. znak L.dz. /KK/95/2008, uzupełnionym pismami z dnia 30.10.2008r., 12.11.2008r. i 04.12.2008r. Katowice Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach przy ul. zwróciło się do Prezydenta Miasta Katowice z wnioskiem o udzielenie interpretacji przepisów prawa podatkowego, w przedmiocie powstania obowiązku podatkowego od budynków i budowli, wygaśnięcia obowiązku podatkowego oraz opodatkowania podatkiem od nieruchomości znajdujących się w budynkach sieci technologicznych oraz zainstalowanej na nich armatury. Wnioskodawca w sposób wyczerpujący przedstawił stan faktyczny, z którego wynika, iż S.A. „na podstawie art. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych płaci podatek od nieruchomości od budynków i budowli /zakwalifikowanych do I i II grupy GUS/, których jest właścicielem oraz użytkownikiem na podstawie różnych tytułów prawnych takich jak: współwłasność, najem, dzierżawa, umowa użyczenia. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółka dokonuje:

- odtworzenia, przebudowy, rekonstrukcji sieci ciepłych oraz sieci technologicznych, modernizacji budynków i budowli oraz adaptacji budynków, montażu zaworów kulowych na sieciach ciepłych oraz

technologicznych,

- likwidacji budowli w wyniku ulepszenia oraz w wyniku zużycia technicznego”.

Ponadto Podatnik poinformował, iż „płaci podatek od nieruchomości za wszystkie sieci technologiczne oraz armaturę /np. zawory, liczniki/. Oplacany jest również podatek od nieruchomości za powierzchnię użytkową od budynków stacji wymienników ciepła oraz kotłowni, w którym znajdują się powyższe sieci technologiczne. Ponadto Wnioskodawca wskazał, iż „sieci technologiczne /rurarz o małej średnicy łączący urządzenia w stacji wymienników ciepła z przewodami centralnego ogrzewania i zainstalowaną na nich armaturą/ są instalacjami znajdującymi się w budynku”.

Spółka wskazała własne stanowisko w sprawie stwierdzając, iż „zgodnie z art. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych od budynków i budowli nowo wybudowanych oraz modernizacji budowli i rozbudowy oraz modernizacji istniejących budynków obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następnego po roku, w którym zakończono bądź rozpoczęto użytkowanie tych obiektów. W przypadku odtworzenia, przebudowy, rekonstrukcji i adaptacji obowiązek podatkowy powstaje pierwszym dniem miesiąca następnego po miesiącu, w którym zmiana uległa powierzchnia użytkowa budynków lub wartość budowli.” W opinii „w przypadku likwidacji budowli lub budynku obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek, a podatek ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których istniał obowiązek”. Ponadto Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż „sieci technologiczne wraz z armaturą nie powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości”. Powyższe zdaniem Podatnika wynika z faktu, że „w odróżnieniu od budowli podstawę opodatkowania budynków stanowi ich powierzchnia użytkowa, a nie wartość. W związku z czym znajdujące się w budynku instalacje i urządzenia techniczne nie mają znaczenia dla wymiaru podatku od nieruchomości”.

Do wniosku Podatnik załączył, dowód zapłaty opłaty za wydanie interpretacji oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 14b § 4 ustawy Ordynacja podatkowa.

Po rozpatrzeniu wniosku, wyjaśnia się co następuje.

Jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje, w myśl art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych /Dz.U. z 2006r. Nr 121, poz. 844 z późn.zm./, z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem. Powyższy przepis przewiduje tzw. „wakacje podatkowe” i znajduje zastosowanie w odniesieniu do budynków i budowli lub ich części nowo wybudowanych /tj. wcześniej nieistniejących/. Z uwagi na fakt, iż ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia „budowy”, w tym zakresie posłużyć należy się wykładnią językową zawartą w słowniku języka polskiego, zgodnie z którą przez budowę rozumie się tworzenie, organizowanie czegoś, a także zespół i wzajemne powiązanie części składowych całości /Słownik języka polskiego, Wydawnictwo Naukowe PWN SA, www.sjp.pwn.pl/. Niezależnie od powyższego pojęcie budowy definiuje art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz.U. z 2006r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./, zgodnie z którym przez budowę rozumie się wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego. Reasumując, w odniesieniu do nowych budynków i budowli, które zostały wybudowane albo rozpoczęto ich użytkowanie przed ich ostatecznym wykończeniem, zastosowanie ma art. 6 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wprowadzający późniejszy termin powstania obowiązku podatkowego, a zatem w opinii tutejszego organu teza Podatnika w przedmiotowej kwestii jest prawidłowa.

Organ podatkowy podziela również stanowisko Katowice SA, dotyczące powstania obowiązku podatkowego w przypadku modernizacji istniejących budowli. W tej sytuacji odnieść należy się przede wszystkim do zapisu art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych dotyczącego wyłącznie budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. W myśl powołanego przepisu podstawę opodatkowania dla tych budowli, stanowi wartość ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego. Wartość początkowa budowli może ulec zmianie w trakcie okresu amortyzacji, jednakże na potrzeby wymiaru podatku od nieruchomości ustala się wartość budowli na dzień 1 stycznia danego roku podatkowego. Powyższe oznacza, iż w przypadku budowli lub ich części modernizacja nie wpływa na wysokość opodatkowania w danym roku podatkowym, a zatem stanowisko Wnioskodawcy w tej sprawie

jest prawidłowe. W tym miejscu należy jednak wskazać, iż od powyższej reguły istnieje wyjątek dotyczący budowli dla których podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa określona przez podatnika. W tej sytuacji zastosowanie ma art. 6 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym podatek podlega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku. Powyższą tezę potwierdza pismo Zastępcy Dyrektora Departamentu Podatków i Opłat Lokalnych z dnia 29 września 2006r. znak: PL-833/28/PP/06/152 w sprawie powstania obowiązku podatkowego od budowli zmodernizowanych w trakcie roku.

Odmienne konsekwencje prawnopodatkowe powstają również w odniesieniu do budynków zmodernizowanych, gdyż przepis art. 6 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie ma zastosowania w odniesieniu do budynków lub ich części już istniejących, a które uległy modernizacji. Zgodnie z obowiązującą wykładnią językową zawartą w słowniku języka polskiego, przez modernizację rozumie się unowocześnienie i usprawnienie czegoś /*Słownik języka polskiego, Wydawnictwo Naukowe PWN SA, www.sjp.pwn.pl/*. Modernizacja to też działania prowadzące do ulepszenia środka trwałego zmieniającego przynajmniej jeden z jego początkowych parametrów technicznych oraz zwiększające jego wartość początkową. Modernizacji jako procesu unowocześnienia istniejącego budynku nie można zatem utożsamiać z rozbudową. W przypadku modernizacji budynku, w wyniku której zmianie uległa powierzchnia użytkowa, a nie nastąpiła budowa /rozbudowa, nadbudowa, odbudowa/ zastosowanie znajduje powołany już w niniejszej interpretacji art. 6 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W związku z powyższym organ podatkowy nie podziela stanowiska Spółki, w myśl którego obowiązek podatkowy od budynków zmodernizowanych powstaje z dniem 1 stycznia roku następnego po roku, w którym zakończono bądź rozpoczęto ich użytkowanie.

Przepis art. 6 ust. 2 nie będzie miał również zastosowania w przypadku adaptacji, rozumianej jako przystosowanie czegoś do innego użytku niż było przeznaczone /*Słownik języka polskiego, Wydawnictwo Naukowe PWN SA oraz art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane*/.

Organ podatkowy podziela stanowisko Wnioskodawcy, dotyczące momentu wygaśnięcia obowiązku podatkowego w przypadku likwidacji budowli. Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek. Okolicznościami tymi będą sytuacje odnoszące się do zdarzeń faktycznych i prawnych, przeciwnych do okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku podatkowego w danym podatku, tak jak w przypadku Wnioskodawcy – likwidacja budowli. W tym miejscu wskazać należy, iż faktyczna likwidacja budowli winna zostać udokumentowana poprzez zdjęcie jej ze stanu środków trwałych Spółki oraz sporządzenie protokołu likwidacji środka trwałego. Wygaśnięcie obowiązku podatkowego w ciągu roku powoduje, iż podatek za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których istniał obowiązek podatkowy.

Odnosząc się do kwestii sposobu opodatkowania podatkiem od nieruchomości sieci technologicznych wraz z zainstalowaną na niej armaturą, informuję, iż instalacje znajdujące się wewnątrz budynku, takie jak przykładowo sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna wchodzi w skład budynku i nie podlegają odrębnemu opodatkowaniu, bowiem podstawę opodatkowania budynku stanowi jego powierzchnia użytkowa. Takie stanowisko potwierdzają przepisy ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którymi obiektem budowlanym jest m.in. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi. Powyższa interpretacja ma zastosowanie jednak wyłącznie w odniesieniu do budowli znajdujących się wewnątrz budynku które warunkują jego funkcjonowanie zgodnie z przeznaczeniem tj. w sytuacji gdy budynek i znajdujące się w nim budowle stanowią całość techniczno-użytkową. Wyjątek od powyższego stanowi sytuacja, gdy w budynku umiejscowione są budowle stanowiące odrębny obiekt budowlany. Wówczas opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega odrębnie budynek i odrębnie budowla.

Ze stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę, wynika iż sieci technologiczne będące przedmiotem wniosku o wydanie niniejszej interpretacji stanowią instalacje znajdujące się wewnątrz budynku lecz nie wynika czy instalacje te stanowią całość techniczno-użytkową warunkującą funkcjonowanie budynku w którym się znajdują zgodnie z jego przeznaczeniem. W związku z powyższym stanowisko Wnioskodawcy, iż sieci technologiczne wraz z armaturą nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, jest prawidłowe wyłącznie w przypadku gdy sieci te stanowią urządzenia związane z obiektem budowlanym, które zapewniają możliwość użytkowania tego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, a ich odłączenie wiązałoby się z utratą przez ten budynek jego właściwości techniczno-użytkowych. W przeciwnym wypadku tj. jeżeli odłączenie przedmiotowych sieci /*instalacji*/ nie wpłynie na

funkcjonowanie budynku, w którym są umiejscowione, stanowisko prezentowane przez S.A. nie jest prawidłowe, a instalacje te podlegają opodatkowaniu jako odrębne budowle.

Biorąc pod uwagę powyższe Organ podatkowy postanawia 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.