

WPiW.310.2.2014

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Torunia działając na podstawie art. 14 j § 1 w związku z art. 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012r. poz. 749 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej przedstawionego zdarzenia przyszłego

**stwierdza, iż stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 14.10.2014r. (data wpływu: 20.10.2014r.) o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego
– jest prawidłowe.**

pismem z 14.10.2014r. (data wpływu: 20.10.2014r.) zwróciła się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej sposobu opodatkowania podatkiem od nieruchomości, podatkiem leśnym i podatkiem rolnym gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako nieużytki, grunty orne i grunty leśne.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, że elementy przedstawionego stanu sprawy objęte ww. wnioskiem w dniu jego złożenia 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 istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Uiszczył także stosowną opłatę, za wydanie niniejszej interpretacji.

Wnioskodawca przedstawiając zdarzenie przyszłe wskazał, iż rozważa nabycie przed końcem 2014r. niezabudowanej nieruchomości położonej w Toruniu.

Nabycie nieruchomości nastąpi bezpośrednio przez Wnioskodawcę na cele prowadzenia działalności gospodarczej, którą jako osoba fizyczna planuje rozpocząć w 2014r. lub pośrednio przez powołaną z jego udziałem do tego celu spółkę kapitałową lub osobową (spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, spółkę akcyjną, spółkę komandytową lub komandytowo – akcyjną).

Przedmiotem działalności gospodarczej, którą Wnioskodawca w jednej z ww. form zamierza podjąć, będą roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i usługowych oraz obiektów (budynków, budowli) infrastruktury lądowej i wodnej.

Nabywane grunty będą związane z ww. działalnością gospodarczą.

Wśród nieruchomości, których zakup Wnioskodawca rozważa są m.in. grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako nieużytki, zurbanizowane tereny budowlane (oznaczone w ewidencji symbolem Bp), użytki leśne oraz użytki rolne, w tym grunty orne (oznaczone jako R), rowy (oznaczone jako W), łąki i pastwiska (oznaczone jako Ł lub Ps). Wnioskodawca wskazał, że bardzo możliwe jest, że po dokonaniu nabycia ww. nieruchomości gruntowych przez pewien czas nie będą one faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej tj. nie będą na nich prowadzone prace budowlane.

W związku z ww. opisanym zdarzeniem przyszłym Wnioskodawca zadał pytania o następującej treści:

- 1) Jakim podatkiem należy opodatkować grunty sklasyfikowane w rejestrze gruntów jako grunty orne, łąki, pastwiska, rowy, które zostaną nabyte przez niego lub przez spółkę osobową lub kapitałową z jego udziałem, w okresie od dnia ich nabycia do dnia faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej?
- 2) Jakim podatkiem należy opodatkować grunty sklasyfikowane w rejestrze gruntów jako użytki leśne, które zostaną nabyte przez niego lub przez spółkę osobową lub kapitałową z jego udziałem, w okresie od dnia ich nabycia do dnia faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej?
- 3) Jakim podatkiem należy opodatkować grunty sklasyfikowane w rejestrze gruntów jako nieużytki, które zostaną nabyte przez niego lub przez spółkę osobową lub kapitałową z jego udziałem, w okresie od dnia ich nabycia do dnia faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej?

W związku z wyżej zadanymi pytaniami Wnioskodawca zgodnie z treścią art. 14 b § 3 ustawy z dnia 29.08.1997r. Ordynacja podatkowa przedstawił własne stanowisko w sprawie oceny prawnej wskazanego przez siebie zdarzenia przyszłego.

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie pytania nr 1.

Zdaniem Wnioskodawcy grunty, sklasyfikowane w urzędowej ewidencji gruntów jako grunty orne (R), łąki (Ł), pastwiska (Ps) lub rowy (W), które przez pewien czas po ich nabyciu faktycznie nie będą zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej nie powinny być objęte podatkiem od nieruchomości lecz podatkiem rolnym.

Wnioskodawca w uzasadnieniu wskazał, że ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia „gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”. W jego ocenie istnieje różnica pomiędzy pojęciem „grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” a pojęciem „grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”. Z uwagi na brak legalnej definicji pojęcia „zajętych” określenie to wnioskodawca interpretuje według jego językowego znaczenia. W tym zakresie wskazał, że wyraz „zająć”, „zajmować” oznacza zapełnić (zapełniać), wypełnić (wypełniać) sobą lub czymś, jakąś przestrzeń, powierzchnię. Z kolei zwrot „zająć się”, „zajmować się” oznacza – zacząć coś robić lub pracować nad czymś, wykonywać jakąś pracę. Taka definicja w opinii wnioskodawcy jest zgodna z definicjami „Uniwersalnego słownika języka polskiego” pod redakcją prof. Dubisza (PWN, Warszawa, 2003, Tom 5, str. 468). W oparciu o ww. definicję zdaniem Wnioskodawcy przez pojęcie „grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” należy rozumieć faktyczne wykonanie konkretnych czynności, działań na gruncie powodujących dokonanie zamierzonych celów lub osiągnięcie konkretnego rezultatu związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą. W związku z powyższym w opinii Wnioskodawcy dopiero w przypadku faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej gruntów oznaczonych w ewidencji jak wyżej, będą one podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Do czasu ich zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej grunty te powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem rolnym.

W tym zakresie Wnioskodawca powołał się na treść indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego wydanej przez Burmistrza Miasta Wolsztyna (z dnia 24.11.2011r.).

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie pytania nr 2.

Zdaniem wnioskodawcy grunty, sklasyfikowane w urzędowej ewidencji gruntów jako użytki leśne (Ls), które przez pewien czas po ich nabyciu faktycznie nie będą zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej nie powinny być objęte podatkiem od nieruchomości lecz podatkiem leśnym.

W uzasadnieniu Wnioskodawca wskazał, że objęcie ww. gruntów podatkiem od nieruchomości możliwe będzie w przypadku faktycznego zajęcia ich na prowadzenie działalności gospodarczej lub zmiany ich przeznaczenia (klasyfikacji na tereny zurbanizowane – Bp).

Odnosnie odpowiedzi na powyższe pytanie Wnioskodawca powołał się na interpretację indywidualną wydaną przez Wójta Gminy Elk (z dnia 10.12.2008r.).

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie pytania nr 3.

Zdaniem Wnioskodawcy grunty, sklasyfikowane w urzędowej ewidencji gruntów jako nieużytki (N), które przez pewien czas po ich nabyciu faktycznie nie będą zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej powinny być objęte zwolnieniem od podatku od nieruchomości.

W powyższej kwestii Wnioskodawca powołał się na stanowisko Ministerstwa Finansów (pismo z dnia 10.12.2003r. nr LK-1965/LP/03/KM).

Mając na uwadze treść wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, jak i obowiązujący stan prawny organ podatkowy stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy w odniesieniu do opisanego zdarzenia przyszłego jest prawidłowe. Jednakże z innych niż wskazane przez niego powodów.

Dokonując odpowiedzi na pytania zadane przez Wnioskodawcę w pierwszej kolejności należy odnieść się do pojęcia ewidencji gruntów i budynków oraz jej znaczenia dla ustalania wymiaru podatków. W następnej kolejności do zakresu przedmiotowego i podmiotowego każdego ze wskazanych przez niego podatków (tj. w kolejności: podatku rolnego, podatku leśnego, ustawowych zwolnień od podatku od nieruchomości oraz zasad opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntów, które nie podlegają opodatkowaniu innymi podatkami) oraz „definicji” pojęcia „zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”.

Odnosnie ewidencji gruntów i budynków należy wskazać, że przepisem znajdującym się wprawdzie poza regulacją ustaw podatkowych, mającym jednak istotne znaczenie dla ustalenia m. in. wymiaru podatków w prawidłowej wysokości jest art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zgodnie z jego treścią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczaniem nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z art. 2 pkt 8 ww. ustawy pod określeniem ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) rozumie się jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach, lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających gruntami, budynkami i lokalami.

W myśl art. 20 ww. ustawy, ewidencja gruntów i budynków w przypadku gruntów obejmuje informacje dotyczące ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty. Grunty rolne i leśne obejmuje się gleboznawczą klasyfikacją gruntów, przeprowadzaną w sposób jednolity dla całego kraju, na podstawie urzędowej tabeli klas gruntów. Ewidencję gruntów i budynków, w części dotyczącej lasów, prowadzi się z uwzględnieniem przepisów o lasach.

Urzędowa tabela klas gruntów wprowadzona została rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 12 września 2012r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 2012r. poz. 1246).

Odnosnie wagi danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków dla potrzeb opodatkowania danego gruntu należy wskazać, że dane te mają walor dokumentu urzędowego, o którym mowa w art. 194 ustawy Ordynacja podatkowa.

Dla organu podatkowego dla ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego poza danymi dotyczącymi właściciela nieruchomości, jej powierzchni podstawowe znaczenie ma klasyfikacja geodezyjna danego gruntu. Na jej podstawie organ podatkowy ustala jakim podatkiem dany grunt podlega opodatkowaniu tj. w przypadku gruntów rolnych będzie to podatek rolny, lasów – podatek leśny, pozostałych – podatek od nieruchomości.

Następnie po ustaleniu jego powierzchni, przy zastosowaniu odpowiedniej stawki podatkowej dokonuje wymiaru podatku. Przy wymiarze podatku organ uwzględnia także wyłączenia spod opodatkowania oraz ustawowe zwolnienia od danego podatku.

Zasady opodatkowania gruntów rolnych zostały uregulowane w ustawie z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2013r. poz. 1381 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 1 ww. ustawy opodatkowaniu tym podatkiem podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.

Za działalność rolniczą uważa się produkcję roślinną i zwierzęcą, w tym również produkcję materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego i reprodukcyjnego, produkcję warzywniczą, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadownictwa, hodowlę i produkcję materiału zarodowego zwierząt, ptactwa i owadów użytkowych, produkcję zwierzęcą typu przemysłowego, fermowego oraz chów i hodowlę ryb.

Podatnikami podatku rolnego są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki, nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami gruntów, posiadaczami samoistnymi gruntów, użytkownikami wieczystymi gruntów lub posiadaczami gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Podstawę opodatkowani podatkiem rolnym dla gruntów pozostałych (które nie wchodzą w skład gospodarstwa rolnego) stanowi liczba hektarów, wynikająca z ewidencji gruntów i budynków.

Obowiązek podatkowy w zakresie podatku rolnego powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Wygasa zaś ostatniego dnia miesiąca, w którym przestały istnieć okoliczności uzasadniające ten obowiązek.

Natomiast zasady opodatkowania gruntów podatkiem leśnym zostały uregulowane w ustawie z dnia 30 października 2002r. o podatku leśnym (Dz. U. z 2013r. poz. 465).

Zgodnie z art. 1 ww. ustawy opodatkowaniu tym podatkiem podlegają określone w ustawie lasy, z wyjątkiem zajętych na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna.

Lasem w rozumieniu ustawy są grunty leśne skasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy.

Za działalność leśną w rozumieniu ustawy uważa się działalność właścicieli, posiadaczy lub zarządców lasów w zakresie urządzania, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymywania i powiększania zasobów i upraw leśnych, gospodarowania zwierzyną, pozyskiwania – za wyjątkiem skupu – drewna, żywicy, choinek, karpiny, kory, igliwia, zwierzyny oraz płodów runa leśnego, a także sprzedaż tych produktów w stanie nieprzerobionym.

Podatnikami podatku leśnego są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki, nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami, posiadaczami lasów, użytkownikami wieczystymi lasów lub posiadaczami lasów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Podstawę opodatkowani podatkiem leśnym stanowi powierzchnia lasu, wyrażona w hektarach, wynikająca z ewidencji gruntów i budynków.

Obowiązek podatkowy w zakresie podatku leśnego powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Wygasa zaś ostatniego dnia miesiąca, w którym przestały istnieć okoliczności uzasadniające ten obowiązek.

Z ww. przepisami skorelowany jest art. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014r. poz. 849 z późn.zm.), w którym wskazano przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Zgodnie z treścią ust. 1 ww. ustawy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości i obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W ust. 2 ww. przepisu wskazano wyłączenia spod opodatkowania podatkiem od nieruchomości, tj. opodatkowaniu tym podatkiem nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, za wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Przepis ten należy czytać w powiązaniu z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zaliczającym do nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – między innymi – wszystkie grunty, będące w posiadaniu przedsiębiorcy, a więc także użytki rolne i lasy.

Wyjątek ustanowiony w art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych należy wyklądać w ten sposób, że jeżeli w posiadaniu przedsiębiorcy są użytki rolne lub lasy to, co do zasady, podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości chyba, że na prowadzenie działalności gospodarczej nie są zajęte, a nie są zajęte wtedy, gdy pomimo posiadania ich przez przedsiębiorcę są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem klasyfikacyjnym, a więc na działalność rolną lub leśną (por. wyrok NSA z dnia 16 lipca 2010 r., II FSK 1915/09). Zgodzić się przy tym należy z poglądami prezentowanymi w literaturze przedmiotu (np. L. Eteł, „Podatek od nieruchomości, rolny, leśny”, Warszawa 2005, s. 75) i w orzecznictwie (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 stycznia 2007 r., II FSK 97/06), że zajęcie gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej powinno mieć charakter faktyczny.

Zauważyć należy także, że ustawa o podatkach i opłatach lokalnych oprócz przedmiotów podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości i włączeń spod opodatkowania zawiera także katalog przedmiotów zwolnionych od opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Katalog ten zawarto w art. 7 ww. ustawy. W ust. 1 pkt 10 ww. przepisu jako zwolnione od podatku od nieruchomości wymienia się nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele, posiadacze samoistni nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownicy wieczysti gruntów oraz posiadacze nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 3 ww. ustawy).

Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia, dla budynków – powierzchnia użytkowa, a dla budowli ich wartość.

Obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Wygasa zaś ostatniego dnia miesiąca, w którym przestały istnieć okoliczności uzasadniające ten obowiązek.

Analiza ww. przepisów prowadzi do wniosku, że w zależności od tego jak dany grunt jest sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków, podlega opodatkowaniu jednym z trzech podatków tj. podatkiem od nieruchomości, podatkiem rolnym lub podatkiem leśnym. Ponadto gdy grunt sklasyfikowany jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytek rolny, czy grunt leśny, wyłączony jest on z opodatkowania podatkiem od nieruchomości. W przypadku natomiast, gdy grunt ten zajęty jest na prowadzenie działalności gospodarczej, innej niż rolnicza czy leśna, ustawodawca przewiduje jego opodatkowanie podatkiem od nieruchomości.

Odnosząc powyższe do treści wniosku o interpretację i rozważań co do sposobu opodatkowania gruntów, które wnioskodawca zamierza nabyć, należy wskazać, że dla wysokości opodatkowania wszystkich ww. rodzajów gruntów nie ma znaczenia status ich właściciela, posiadacza, użytkownika (tzn. czy jest to osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, osoba fizyczna prowadząca taką działalność, osoba prawna, jednostka organizacyjną, spółka itd.).

W przypadku gruntów, które w ewidencji gruntów sklasyfikowane zostały jako grunty orne oznaczone symbolem „R”, rowów oznaczonych symbolem „W”, pastwisk oznaczonych symbolem „Ps” i łąk oznaczonych symbolem „Ł” będą one podlegały opodatkowaniu podatkiem rolnym.

W przypadku gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako las oznaczony symbolem „Ls” - będą one podlegały opodatkowaniu podatkiem leśnym.

W przypadku gruntów sklasyfikowanych jako nieużytki oznaczone symbolem „N” będą one korzystały z ustawowego zwolnienia od podatku od nieruchomości.

Okolicznością wyłączającą ich opodatkowanie odpowiednio podatkiem rolnym, leśnym i od nieruchomości (w tym przypadku zwolnieniem) będzie zmiana ich klasyfikacji na taką, która nie uprawnia do ich opodatkowania odpowiednio podatkiem rolnym, leśnym, lub jak w przypadku nieużytków – ustawowym zwolnieniem od podatku od nieruchomości lub, co sam zauważył wnioskodawca – zajęciem ich na prowadzenie działalności gospodarczej. W przypadku zajęcia ich na prowadzenie działalności gospodarczej wszystkie ww. grunty bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości i to przy zastosowaniu najwyższych stawek podatkowych przewidzianych przez ustawodawcę, w wysokości uchwalonej przez radę miasta w stosownej uchwale.

Tak więc do czasu ich zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej wysokość podatku będzie uzależniona od sposobu ich opodatkowania (tj. podatkiem rolnym, leśnym, od nieruchomości) oraz od ich powierzchni, klasy gleboznawczej, wysokości stawki podatkowej.

Odnosnie pojęcia „zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej” należy wskazać, że ani ustawa o podatku od nieruchomości, ani ustawa o podatku rolnym, czy ustawa o podatku leśnym nie definiują pojęcia „gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”.

Zauważyć należy, że w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zdefiniowano pojęcie „gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”, określając, że są to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu gospodarczego 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 (pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Jednocześnie ustawodawca w art. 1a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazał, że działalnością gospodarczą jest działalność, o której mowa w przepisach Prawa działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 2 /stosownie do przepisów ustawy Prawo działalności gospodarczej, działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa i usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złoża, a także działalność zawodowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Natomiast zgodnie z art. 1a ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych działalnością gospodarczą nie jest działalność rolnicza lub leśna oraz wynajem turystom pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na obszarach wiejskich przez osoby ze stałym miejscem pobytu w gminie położonej na tym terenie, jeżeli liczba pokoi przeznaczonych do wynajęcia nie przekracza 5/.

Zestawiając niezdefiniowane ustawowo pojęcie „gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej” i zdefiniowane pojęcie „grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, należy stwierdzić, że pierwsze z nich jest pojęciem o węższym zakresie, niż pojęcie drugie.

Grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej to grunt, na którym przedsiębiorca faktycznie wykonuje czynności wchodzące w zakres prowadzonej działalności gospodarczej. Przy czym grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej zawsze będzie gruntem związanym z prowadzeniem tej działalności. Natomiast grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zawsze będzie gruntem zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 24.10.2007 r. sygn. akt I SA/Lu 327/07).

W piśmiennictwie (B. Pahl, Glosa do wyroku NSA z 2 kwietnia 2011 Or. II FSK 1942/08) podkreśla się, że „Potoczne brzmienie analizowanego pojęcia wskazuje, że grunt powinien być faktycznie wykorzystywany do prowadzonej działalności gospodarczej z wyłączeniem innych funkcji. Na gruncie muszą być zatem wykonane konkretne czynności powodujące dokonanie zamierzonych celów lub osiągnięcie konkretnego rezultatu, związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Sformułowanie „gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej” należy więc rozumieć w ten sposób, że na gruncie muszą być wykonywane rzeczywiste czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Czynności te muszą być wykonywane w sposób trwały i tak, że w zasadzie wykluczają prowadzenie innej działalności.”

Mając powyższe na uwadze w świetle obowiązujących przepisów ustawy o podatku rolnym i podatku leśnym samo posiadanie przez przedsiębiorcę gruntu skalsyfikowanego jako grunt rolny lub leśny nie jest jeszcze zajęciem gruntu na cele działalności gospodarczej. Natomiast gdy grunt rolny lub leśny jest „zajęty” na prowadzenie działalności innej niż działalność rolna lub leśna (tj. działalności gospodarczej), to podlega on opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. W tym przypadku warunkiem opodatkowania podatkiem od nieruchomości (a nie podatkiem rolnym lub leśnym) jest faktyczne zajęcie danego gruntu (jego części) na potrzeby prowadzonej działalności. Dotyczy to zarówno przypadku, gdy taka działalność jest na nich bezpośrednio prowadzona (np. wydobywanie kopalin, prowadzenie zakładu przemysłowego, handlowego, czy też usługowego), jak też przypadku, gdy są one przedmiotem gospodarczego obrotu.

Reasumując grunty rolne, leśne zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, to grunty na których wykonywane są czynności składające się na tą działalność.

Przez pojęcie gruntów sklasyfikowanych jako użytki rolne (grunty leśne) na prowadzoną działalność gospodarczą należy rozumieć podjęcie przez przedsiębiorcę na tych gruntach działań zmierzający do osiągnięcia przychodu. Podjęcie działań na tych gruntach polegających na ingerencji w grunt w taki sposób, że powodują one zmiany w gruncie uniemożliwiające jego wykorzystanie jako grunt rolny lub leśny.

Podobne rozważania należy odnieść do gruntów sklasyfikowanych jako nieużytki – do czasu ich zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej – będą one podlegały ustawowemu zwolnieniu od podatku od nieruchomości, pomimo, że będą w posiadaniu przedsiębiorcy. Ich zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej – skutkować będzie ich opodatkowaniem na zasadach ogólnych.

Mając na uwadze powyższe organ podatkowy stwierdza, że stanowisko wnioskodawcy w odniesieniu do wszystkich poruszanych kwestii jest prawidłowe:

- 1) grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne, łąki, pastwiska lub rowy, od dnia ich nabycia przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą lub spółkę osobową lub kapitałową do czasu zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej będą podlegały opodatkowaniu podatkiem rolnym;
- 2) grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne, od dnia ich nabycia przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą lub spółkę osobową lub kapitałową do czasu zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej będą podlegały opodatkowaniu podatkiem leśnym;
- 3) grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako nieużytki, od dnia ich nabycia przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą lub spółkę osobową lub kapitałową do czasu zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej będą podlegały opodatkowaniu podlegały ustawowemu zwolnieniu od podatku od nieruchomości.

Zajęcie ww. gruntów na prowadzenie działalności gospodarczej skutkować będzie ich opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości na zasadach ogólnych.

Niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia wniosku i dotyczy stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) przedstawionego przez Wnioskodawcę.

Interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę, zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

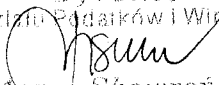
Pouczenie

Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy za pośrednictwem Prezydenta Miasta Torunia.

Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Torunia do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć się o treści wydanej interpretacji.

Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzielił, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

Z up. Prezydenta Miasta
Dyrektor
Wydziału Podatków i Windykacji


Marij Skowrońska

2014 10. 2 8.

Gdynia, dn. 14 października 2014 r.

85499.14

P. M. Kaczmarski
20 10 14



0595732
Data przyjęcia: 2014-10-20 11:33:23
Numer: PP 85499 2014
Przyjęt: Sylwia Jagodzińska
Referat Organizacji - WOIK
Załączników: 0

PREZYDENT MIASTA TORUŃ

Urząd Miejski w Toruniu
ul. Wały gen. Sikorskiego 8
87-100 Toruń
woj. Kujawsko - pomorskie

- Cel złożenia wniosku: Złożenie wniosku
- Status wnioskodawcy: Podatnik
- Rodzaj wnioskodawcy: Osoba fizyczna
- Organ podatkowy właściwy dla Wnioskodawcy ze względu na sprawę będącą przedmiotem interpretacji indywidualnej: PREZYDENT MIASTA TORUŃ
- Zakres wniosku: zdarzenie przyszłe
- Liczba zdarzeń: jedno zdarzenie przyszłe
- Rodzaj sprawy: podatek od nieruchomości
- Przepisy prawa podatkowego będące przedmiotem interpretacji:
Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 1991 Nr 9 poz. 31 ze zm.) – dalej „Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych”;
- Opłata za wniosek: 40 zł
- Sposób uiszczenia opłaty:
na rachunek Urzędu Miejskiego w Toruniu nr 37 1160 2202 0000 0000 8344 0799 (dowód jej uiszczenia w załączeniu)
- Sposób zwrotu nienależnej opłaty:

WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (z późniejszymi zmianami) – dalej „Ordynacja podatkowa”, działając w własnym imieniu jako Wnioskodawca zwracam się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie indywidualnej, w szczególności w odniesieniu do art. 2 ust. 2 oraz art. 7 ust. 1 pkt 10 Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 1991 Nr 9 poz. 31 ze zm.) – dalej „Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych”.

Jako Wnioskodawca, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z treści przepisu zawartego w art. 14b §3 Ordynacji podatkowej, przedstawiam poniżej wyczerpująco rozważane zdarzenie przyszłe oraz własne stanowisko w sprawie. Wnoszę uprzejmie o potwierdzenie prawidłowości zaprezentowanego poniżej stanowiska.

1. Zdarzenie przyszłe

Jestem osobą fizyczną, która rozważa nabycie przed końcem roku 2014 niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Toruniu, dla których właściwym miejscowo organem podatkowym jest Prezydent Miasta Toruń.

Nabycie nieruchomości gruntowych miałyby nastąpić:

- bezpośrednio przeze mnie, na cele działalności gospodarczej, którą jako osoba fizyczna planuję rozpocząć w roku 2014 r.,
- pośrednio poprzez powołaną do tego celu z moim udziałem spółkę kapitałową lub osobową (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna, spółka komandytowa lub spółka komandytowo-akcyjna).

Przedmiotem działalności gospodarczej, którą zamierzam podjąć osobiście (rozważam rejestrację jednoosobowej działalności gospodarczej) lub którą miałyby podjąć powołana do tego celu jeszcze przed końcem roku 2014 r. spółka kapitałowa lub osobowa z moim udziałem/wkładem, będą m.in. roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków m.in. mieszkalnych i usługowych oraz obiektów (budynków, budowli) infrastruktury lądowej i wodnej. Nabywane grunty będą związane z wyżej wymienioną działalnością gospodarczą.

Wśród nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na terenie miasta Toruń, których zakup obecnie rozważam, są m.in. nieużytki, zurbanizowane tereny budowlane (oznaczone w ewidencji symbolem Bp), użytki leśne oraz użytki rolne, w tym grunty orne (oznaczone jako R), rowy (oznaczone jako W), łąki i pastwiska (oznaczone w ewidencji gruntów odpowiednio jako Ł lub Ps).

Jednocześnie, bardzo możliwe jest, że po dokonaniu nabycia wymienionych wyżej nieruchomości gruntowych oznaczonych jako użytki rolne lub leśne, przez pewien okres czasu grunty takie nie będą faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa powyżej. W szczególności, przez pewien okres czasu po nabyciu gruntów nie będą na tych gruntach prowadzone prace (np. budowlane, wykopy), które ingerowałyby w grunty w taki sposób, aby spowodować zmiany uniemożliwiające ich wykorzystanie jako grunty rolne lub leśne. Innymi słowy, mimo nabycia przedmiotowych gruntów, może nie nastąpić rozpoczęcie faktycznych działań na ich obszarze lub ich wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej.

Podobnie może się stać z gruntami oznaczonymi jako nieużytki. Tak jak grunty leśne lub rolne opisane powyżej, przez pewien okres czasu po ich nabyciu, mogą nie być faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

2. Pytania Wnioskodawcy

W związku z przedstawionymi rozważanymi działaniami przyszłymi jako Wnioskodawca mam następujące pytania:

- 1) Jakim podatkiem należy opodatkować grunty sklasyfikowane w rejestrze gruntów jako grunty orne, łąki, pastwiska lub rowy, które zostaną nabyte przeze mnie bądź też przez spółkę osobową lub kapitałową z moim udziałem, w okresie od dnia ich nabycia do dnia faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej?
- 2) Jakim podatkiem należy opodatkować grunty sklasyfikowane w rejestrze gruntów jako użytki leśne, które zostaną nabyte przeze mnie bądź też przez spółkę osobową lub kapitałową z moim udziałem, w okresie od dnia ich nabycia do dnia faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej?
- 3) Jakim podatkiem należy opodatkować grunty sklasyfikowane w rejestrze gruntów jako nieużytki, które zostaną nabyte przeze mnie bądź też przez spółkę osobową lub kapitałową z moim udziałem, w okresie od dnia ich nabycia do dnia faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej?

3. Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzeń przyszłych

Stanowisko dotyczące pytania nr 1)

Moim zdaniem te grunty, które w urzędowej ewidencji gruntów sklasyfikowane będą jako orne (R), łąki (Ł), pastwiska (Ps) lub rowy (W), które przez pewien okres czasu po ich nabyciu nie będą przeze mnie lub przez spółkę z moim udziałem faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, przez tenże okres czasu nie powinno się obejmować podatkiem od nieruchomości, lecz należy je opodatkować podatkiem rolnym (regulowanym przez Ustawę o podatku rolnym z dnia 15 listopada 1984 r.).

Stanowisko dotyczące pytania nr 2)

Moim zdaniem te grunty, które w urzędowej ewidencji gruntów sklasyfikowane będą jako użytki leśne (Ls), które przez pewien okres czasu po ich nabyciu nie będą przeze mnie lub przez spółkę z moim udziałem faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, przez tenże okres czasu nie powinno się obejmować podatkiem od nieruchomości, lecz należy je opodatkować podatkiem leśnym (regulowanym przez Ustawę z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym).

Stanowisko dotyczące pytania nr 3)

Moim zdaniem te grunty, które w urzędowej ewidencji gruntów sklasyfikowane będą jako nieużytki (N), które przez pewien okres czasu po ich nabyciu nie będą przeze mnie lub przez spółkę z moim udziałem faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, przez tenże okres czasu powinny podlegać zwolnieniu od podatku od nieruchomości.

4. Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy w zakresie pytania nr 1)

Moim zdaniem, aby grunty oznaczone jako orne (R), łąki (Ł), pastwiska (Ps) lub rowy (W), nie podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, nie mogą być zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Jednakże Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia "gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej", a jedynie odnosi się do "gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej". Moim zdaniem istnieje różnica między pojęciem "grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej", a pojęciem "grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej".

Z uwagi na brak definicji legalnej pojęcia "zajętych", określenie to interpretuję według jego językowego znaczenia. Wyraz "zająć", "zajmować" oznacza - zapełnić (zapełniać), wypełnić (wypełniać) sobą lub czymś jakąś przestrzeń, powierzchnię, z kolei zwrot "zająć się", "zajmować się" oznacza - zacząć coś robić lub pracować nad czymś, wykonywać jakąś pracę. Taka definicja jest zgodna z definicjami „Uniwersalnego słownika języka polskiego” pod redakcją profesora Dubisza (PWN, Warszawa 2003, Tom 5, str. 468). W oparciu o te definicje, moim zdaniem, przez pojęcie "gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej" należy rozumieć faktyczne wykonanie konkretnych czynności, działań na gruncie powodujących dokonanie zamierzonych celów lub osiągnięcie konkretnego rezultatu związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W przypadku gruntów, które zamierzam nabyć osobiście na cele działalności gospodarczej lub poprzez spółkę, w której będę miała udziały, faktyczne zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej nie będzie miało miejsca przez pewien okres czasu. Takie grunty będą podlegały podatkowi od nieruchomości dopiero od momentu, kiedy zostaną faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (rozpoczną się prace budowlane po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń i pozwoleń) lub kiedy nastąpi ich odrolnienie (klasyfikacja do terenów zurbanizowanych - Bp).

Moje stanowisko potwierdza interpretacja indywidualna wydana przez Burmistrza Miasta Wolsztyna (z dnia 24 listopada 2011 r.), który stwierdził, że „...grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako **użytki rolne, których podatnik faktycznie nie wykorzystuje w prowadzeniu działalności gospodarczej**, powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem rolnym, a dopiero z chwilą podjęcia jakichkolwiek działań wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej będą podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.”

W konsekwencji, należy uznać za prawidłowe moje stanowisko, zgodnie z którym gruntów, które w urzędowej ewidencji gruntów sklasyfikowane będą jako orne (R), łąki (Ł), pastwiska (Ps) lub rowy (W), które przez pewien okres czasu po ich nabyciu nie będą przeze mnie lub przez spółkę z moim udziałem faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, przez tenże okres czasu nie powinno się obejmować podatkiem od nieruchomości, lecz należy je opodatkować podatkiem rolnym.

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy w zakresie pytania nr 2)

Z tych samych powodów, jakie wymieniono w uzasadnieniu stanowiska w zakresie pytania nr 1) również gruntów, które w urzędowej ewidencji gruntów sklasyfikowane będą jako użytki leśne (Ls), które przez pewien okres czasu po ich nabyciu nie będą przeze mnie lub przez spółkę z moim udziałem faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, przez tenże okres czasu nie powinno się obejmować podatkiem od nieruchomości.

W przypadku gruntów, które zamierzam nabyć osobiście na cele działalności gospodarczej lub poprzez spółkę, w której będę miała udziały, faktyczne zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej nie będzie miało miejsca przez pewien okres czasu. Takie grunty będą podlegały podatkowi od nieruchomości dopiero od momentu, kiedy zostaną faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (rozpoczną się prace budowlane po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń i pozwoleń) lub kiedy nastąpi zmiana ich przeznaczenia (klasyfikacja do terenów zurbanizowanych - Bp).

Takie stanowisko potwierdza interpretacja indywidualna wydana przez Wójta gm. Ełk (10 grudnia 2008 r.), w której potwierdził, że jeżeli podatnik „posiada użytki rolne i **las, na których nie prowadzi działalności gospodarczej**, to (...) zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (...), nie podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.”

W konsekwencji, należy uznać za prawidłowe moje stanowisko, zgodnie z którym gruntów, które w urzędowej ewidencji gruntów sklasyfikowane będą jako użytki leśne (Ls), które przez pewien okres czasu po ich nabyciu nie będą przeze mnie lub przez spółkę z moim udziałem faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, przez tenże okres czasu nie powinno się obejmować podatkiem od nieruchomości, lecz należy je opodatkować podatkiem rolnym.

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy w zakresie pytania nr 3)

Moim zdaniem opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają również grunty stanowiące nieużytki (N) tak długo, jak nie zostaną zajęte na prowadzenie działalności. Wynika to przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (art. 7 ust. 1 pkt 10).

W przypadku gruntów, które zamierzam nabyć osobiście na cele działalności gospodarczej lub poprzez spółkę, w której będę miała udziały, faktyczne zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej nie będzie miało miejsca przez pewien okres czasu. Takie grunty będą podlegały podatkowi od nieruchomości dopiero od momentu, kiedy zostaną faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (rozpoczną się prace budowlane po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń i pozwoleń) lub kiedy nastąpi zmiana ich przeznaczenia (np. przeklasyfikowanie z nieużytków do terenów zurbanizowanych - Bp).

Prezentowane stanowisko potwierdziło Ministerstwo Finansów (pismo z dnia 10 grudnia 2003 r., oznaczenie: LK-1965/LP/03/KM). Ministerstwo potwierdziło, że „grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako **nieużytki są zwolnione z podatku od nieruchomości**. Jedynie wówczas, gdy nieużytki będą faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jak dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.”

Podsumowując, należy uznać za prawidłowe moje stanowisko, tj. że grunty, które w urzędowej ewidencji gruntów sklasyfikowane będą jako nieużytki (N), które przez pewien okres czasu po ich nabyciu nie będą przeze mnie lub przez spółkę z moim udziałem faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, przez tenże okres czasu powinny podlegać zwolnieniu od podatku od nieruchomości.

Jako Wnioskodawca zwracam się z prośbą o potwierdzenie, że zaprezentowane powyżej stanowisko i rozumienie treści przepisów jest prawidłowe.

Jednocześnie, stosownie do art. 14b § 4 Ordynacji podatkowej, jako podpisująca niniejszy wniosek, zaznajomiona z treścią art. 233 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz.553, z późn. zm.), oświadczam, że elementy przedstawionego stanu sprawy 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.

Załączniki:

1. Potwierdzenie uiszczenia opłaty za rozpatrzenie wniosku