

WP:W 0551- 2 / 10

Wydział Podatków i Windykacji

ul. Grudziądzka 265 MIASTO TORUNIA
Wydział Podatków i Windykacji
87-100 Toruń

data wpl. 2010 05. 14.

Wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji

L: dz. 7022

[redacted] sp. z o.o. zwraca się z prośbą o udzielenie informacji i odpowiedź na pytania dotyczące placenia podatków za nieruchomości.

Firma zamierza kupić działkę, na której znajdują się budynki mieszkalne, gospodarcze, szklarnie i hala magazynowa, w której będzie prowadzona działalność gospodarcza. Budynki mieszkalne, gospodarcze oraz szklarnie będą stały puste, niewykorzystane. W związku z powyższym uważamy, iż firma nie powinna płacić za nie podatku. Planujemy też zawieszenie działalności w okresie zimowym, co powinno skutkować zaniechaniem placenia podatków.

Biorąc powyższe pod uwagę [redacted] z o.o. prosi o odpowiedź na następujące pytania:

1. Czy budynki nie zamieszkałe, tudzież takie w których nie prowadzi się działalności gospodarczej z powodu jej zawieszenia lub zakończenia, powoduje obniżenie lub zaniechanie placenia podatków od nieruchomości.
2. Jaką stawką należy opodatkować:
 - grunt,
 - budynek mieszkalny, gospodarczy
 - budynek. po byłej działalności gospodarczej,
 - szklarnię,
 - halę magazynową?

**PREZYDENT MIASTA
TORUNIA**

Toruń, dnia 04 sierpnia 2010 r.

WPiW 0551-1/10

[REDAKTOWANE] Sp. z o.o.
[REDAKTOWANE]
87-100 Toruń

Prezydent Miasta Torunia działając na podstawie art. 14 j § 1 w związku z art. 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie stwierdza, że

- 1) stanowisko podatnika w sprawie :
 - wyłączenia od opodatkowania podatkiem od nieruchomości, nieruchomości zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej w związku z jej zawieszeniem na okres zimowy lub zakończeniem
 - wyłączenia od opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynków niezamieszkałych (niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej)
 - obniżenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za nieruchomość będącą w posiadaniu przedsiębiorcy w związku z zawieszeniem lub zakończeniem działalności gospodarczej
jest nieprawidłowe
- 2) w przedstawionym stanie faktycznym przedmioty opodatkowania będące w posiadaniu podatnika będą opodatkowane wg następujących stawek:
 - grunty wg stawki jak za grunty związane z działalnością gospodarczą, które zgodnie z § 1 uchwały Nr 696/09 Rady Miasta Torunia z dnia 10 grudnia 2009 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 134, poz. 2461) wynosi 0,65 zł - od 1 m² powierzchni,
 - grunty związane z budynkiem mieszkalnym wg stawki od gruntów pozostałych, 0,21 zł - od 1 m² powierzchni, a w przypadku zajęcia budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej grunt ten będzie opodatkowany wg stawki 0,65 zł - od 1 m² powierzchni,
 - budynek mieszkalny wg stawki 0,52 zł - od 1 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku zajęcia go na prowadzenie działalności gospodarczej wg stawki 19,67 zł od 1 m² powierzchni użytkowej
 - budynki gospodarcze, hala magazynowa, szklarnia wg stawki 19,67 zł od 1 m² powierzchni użytkowej

[REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu w dniu 14 maja 2010 r. zgodnie z art. 14 j § 1 Ordynacji podatkowej złożyła wniosek w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w jej indywidualnej sprawie.

Podatnik opisując stan faktyczny podniósł, iż planuje kupić nieruchomość zabudowaną budynkami mieszkalnymi, budynkami gospodarczymi, szklarniami oraz halą magazynową. Dla celów prowadzonej działalności będzie wykorzystywać jedynie halę magazynową. Natomiast pozostałe budynki tj. mieszkalne, gospodarcze oraz szklarnie będą stały puste. Podatnik planuje również zawieszenie prowadzenia działalności gospodarczej w sezonie zimowym.

W opisanym stanie faktycznym podatnik stoi na stanowisku, iż z uwagi na niewykorzystywanie wszystkich budynków do prowadzenia działalności gospodarczej nie powinien płacić za nie podatku od nieruchomości, a fakt zawieszenia prowadzenia działalności winien skutkować zaniechaniem płacenia podatku za wszystkie przedmioty

opodatkowania. Podatnik zwrócił się również o wskazanie właściwych stawek podatkowych dla poszczególnych przedmiotów opodatkowania.

Organ podatkowy po dokonaniu analizy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku uznał, iż stanowisko podatnika w świetle obowiązujących przepisów prawa podatkowego jest nieprawidłowe.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 t. j.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

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

W art. 1 a ust. 1 pkt 3 w/w ustawy zawarta jest definicja gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. 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 wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Z przytoczonej definicji wynika, że sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę skutkuje tym, że budynek, budowla i grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zasadą jest, że opodatkowaniu stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej podlegają wszystkie budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy. Podatnik zobowiązany jest do opłacania podatku od nieruchomości według stawek właściwych dla budynków związanych z działalnością gospodarczą przez cały okres, w którym ma status przedsiębiorcy. Tak więc budynki gospodarcze, hala magazynowa winny być opodatkowane wg stawek najwyższych. Natomiast budynki mieszkalne i związany z nim grunt będący w posiadaniu przedsiębiorcy ale nie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu na takiej zasadzie, że budynek jest obciążony stawkami właściwymi dla budynków mieszkalnych, a grunt wg stawek właściwych dla gruntów pozostałych. Jednakże zajęcie takiego budynku lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej spowoduje, iż będzie on opodatkowany wg stawki najwyższej. W odniesieniu do szklarni należy wskazać, iż zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, budynki gospodarcze lub ich części zajęte na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej podlegają zwolnieniu od podatku od nieruchomości. Działami specjalnymi produkcji rolnej są m. in. uprawy w szklarniach i ogrzewanych tunelach foliowych, uprawy grzybów lub roślin, fermowa hodowla i chów drobiu, prowadzenie pasiek. Zwolnieniu od opodatkowania podlegają budynki działów specjalnych produkcji rolnej (np. szklarnie) pod warunkiem, że są faktycznie zajęte na prowadzenie tego typu działalności.

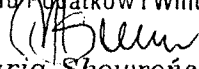
W myśl art. 14 a ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 z późn. zm.) przedsiębiorca niezatrudniający pracowników może zawiesić wykonywanie działalności gospodarczej na okres od 1 miesiąca do 24 miesięcy. Z powołanego przepisu nie wynika jednak, że zawieszenie działalności oznacza utratę statusu przedsiębiorcy. Ustawodawca regulując zagadnienie zawieszenia działalności gospodarczej nie unormował w sposób szczególny kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Tym samym w przypadku przedsiębiorcy, który zawiesił prowadzenie działalności gospodarczej w sprawach związanych z opodatkowaniem nieruchomości stosuje się przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Z przepisów tych wynika, iż sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę budynku, budowli czy gruntu skutkuje tym, że są one związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W przypadku zawieszenia wykonywania działalności przesłanka posiadania określonych nieruchomości lub obiektów budowlanych nadal jest spełniona. W konsekwencji w przypadku zawieszenia działalności gospodarczej

brak jest uzasadnienia dla zastosowania – dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przez przedsiębiorcę – stawek przewidzianych dla gruntów i budynków pozostałych. Tym samym nie ma uzasadnienia podnoszony przez podatnika fakt, iż zawieszenie prowadzenia działalności gospodarczej winno skutkować zaniechaniem płacenia podatku od nieruchomości. Majątkowy charakter podatku od nieruchomości oznacza, że sam fakt posiadania nieruchomości rodzi obowiązek podatkowy. Natomiast kwestia osiągania dochodów, czy konieczność ponoszenia nakładów na nieruchomość jest bez znaczenia dla podlegania obowiązkowi podatkowemu w tym zakresie. Jednocześnie należy wskazać, iż definicja gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zawiera warunku faktycznego wykorzystywania nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą. Wystarczy sam fakt posiadania jej przez przedsiębiorcę. Tak więc różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie lub gdzie prowadzona jest innego rodzaju działalność niż gospodarcza należy uznać za związane z działalnością gospodarczą i opodatkować wg stawek najwyższych.

Dlatego w świetle ustaleń faktycznych i prawnych organ podatkowy stwierdza, że stanowisko zajęte przez ██████████ Sp. z o.o. we wniosku o wydanie interpretacji nie jest prawidłowe. Mimo, iż podatnik nie będzie wykorzystywał do prowadzenia działalności gospodarczej części budynków, będą one podlegały opodatkowaniu wg stawek właściwych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast fakt zawieszenia prowadzenia działalności gospodarczej nie ma wpływu na wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości. Również zakończenie prowadzenia działalności gospodarczej w posiadanych przez spółkę nieruchomościach nie zmienia faktu, iż nadal zgodnie z treścią ustawy o podatkach i opłatach lokalnych będą one w posiadaniu przedsiębiorcy.

Zgodnie z § 1 uchwały Nr 696/09 Rady Miasta Torunia z dnia 10 grudnia 2009 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 134, poz. 2461) stawka podatku za budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej wynosi 19,67 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, od budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,85 zł - od 1 m² powierzchni użytkowej, od budynków mieszkalnych - 0,52 zł - od 1 m² powierzchni użytkowej, od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,21 zł - od 1 m² powierzchni, od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków 0,65 zł - od 1 m² powierzchni.

Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy w terminie 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowej interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał interpretację. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu Prezydenta Miasta Torunia do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji.

Z up. Prezydenta Miasta
Dyrektor
Wydziału Podatków i Windykacji

Maria Skowrońska