Brzeg, dnia 7 września 2012 r.

URZĄD MIASTA I GMINY
Kąty Wrocławskie
Wpłynęło: 25 WRZ 2012
L. dz. 19626 Zał. Pio/P
Podpis

Do

Burmistrza
Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie
Rynek-Ratusz 1
55-080 Kąty Wrocławskie

opłata 120 zł - opł. 40,00 zł od jednego zdarzenia x 3 zdarzenia

WNIOSEK
o udzielenie interpretacji indywidualnej zdarzenia przyszłego

Imieniem mojego mocodawcy, pełnomocnictwo w załączeniu, na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. 2005 r. Nr 8 poz. 60 ze zm.) zwracam się z wnioskiem o udzielenie indywidualnej pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, a mianowicie stosowania art. 4 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 121 poz. 844 z późn. zm.), zwanej dalej w skrócie: u.p.o.l., w poniższym zakresie.

Imieniem mojego mocodawcy przedstawiam trzy zdarzenia przyszłe i własne stanowisko zawierające pytanie oraz odpowiedź, a także oświadczenie w tych sprawach.

Zdarzenie przyszłe

Wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym działki ewid. nr w Kątach Wrocławskich przy ul. , na której planuje w dwóch etapach wybudować między innymi:

1. Uniwersalny terminal kontenerowy w postaci otwartego i utwardzonego placu.
2. Drogi utwardzone.
3. Dwa nowe tory kolejowe i dokonać modernizacji istniejącej bocznicy kolejowej.
4. Szczelną wolno stojącą płytę wannową dla dwóch kontenerów ADR.
5. Lokalny naziemny nietrwale związany z gruntem zbiornik paliwa ON z jednym dystrybutorem.
6. Portiernię (przewoźny kontener) nietrwale związaną z gruntem.
7. Uzbrojenie terenu.
8. Halę magazynu z dwoma wewnętrznymi torami kolejowymi i dwoma suwnicami.
9. Budynek administracyjno-socjalny.

Ww. wszystkie obiekty budowlane (budynki i budowle) będą związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Planuje się też budowę wolno stojącej suwnicy z fundamentem.

Pytanie 1 podatnika.

Czy w przedstawionej sytuacji w zakresie określonym w pkt 1 do 7 włącznie organ podatkowy właściwy ds. podatku od nieruchomości może nie uznać wskazaną przez podatnika wartość środka trwałego za podstawę opodatkowania, z zastrzeżeniem art. 4 ust. 4 i 6 u.p.o.l., wartość o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych ustaloną na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszoną o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie

zamortyzowanych ich wartość z 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego nawet w sytuacji?

Cd. pytania. Czy organ podatkowy właściwy ds. podatku od nieruchomości może w ww. sytuacji określać lub ustalać wartość rynkową ww. obiektów budowlanych (budowli) i przyjmować tą wartość za podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości?

Stanowisko podatnika w sprawie pytania 1.

Nie.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej podstawę opodatkowania stanowi, z zastrzeżeniem ust. 4 i 6, wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, 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.

Użyte przez ustawodawcę sformułowanie *„wartość ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego"* wskazuje jednoznacznie, że chodzi tu o *„wartość stanowiącą podstawę obliczania amortyzacji"* na potrzeby podatkowe, którą określają ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych. Art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. stanowi, że podstawę opodatkowania stanowi wartość. Dla celów podatku od nieruchomości ustawodawca nie nakazuje ustalania podstawy opodatkowania, lecz wskazuje pewien określony stan faktyczny *„wartość budowli"*, od którego należy obliczyć podatek stanowiący wskazany w ustawie procent tej wartości.

Ani podatnik ani organ podatkowy nie może wedle swego uznania ustalać podstawy opodatkowania, przyjmując wartość rynkową. Wartość rynkowa określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego może stanowić podstawę opodatkowania, o ile od budowli lub ich części nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. Określenie wartości rynkowej może nastąpić wtedy, gdy podatnik wprawdzie dokonuje odpisów amortyzacyjnych, ale z jakichś względów unika podania tej wartości organowi

podatkowemu właściwemu dla podatku od nieruchomości. Wówczas organ podatkowy może określić tę wartość w oparciu o wartość rynkową.

Określenie wartości rynkowej przy pomocy biegłego i ewentualne obciążenie podatnika kosztami takiego działania ma zastosowanie tylko wtedy, kiedy podatnik miał obowiązek podać jako podstawę opodatkowania wartość rynkową budowli, ale nie podał jej i odmawia jej podania. Takie jest też stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarte w wyroku z dnia 13 kwietnia 2011 roku sygn. akt II FSK 2027/2009 opubl. LexPolonica nr 2561335.

Podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 2 marca 2011 r. sygn. akt I SA/Gl 102/2011 opubl. LexPolonica nr 2534793, cyt.: *„W sytuacji, gdy podatnik przedstawił w deklaracji podatkowej taką wartość budowli, jaka została przyjęta dla potrzeb dokonania odpisów amortyzacyjnych, zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych lub ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, organ podatkowy właściwy dla podatku od nieruchomości nie ma podstawy prawnej do weryfikowania tej wartości poprzez ustalanie wartości rynkowej budowli w drodze opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego."*

Tym samym organ podatkowy właściwy ds. podatku od nieruchomości nie może ani określać ani ustalać wartość rynkowej budowli i przyjmować tak ustalonej lub określonej wartości rynkowej budowli za podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Organ podatkowy powinien przyjąć wskazaną przez podatnika wartość środka trwałego z ewidencji środków trwałych za podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości, a nie sam ustalać (określać) jej wartość rynkową do celów opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Pytanie 2 podatnika.

Czy w zakresie określonym powyżej w pkt 8 i 9 za podstawę opodatkowania przyjmuje się wyłącznie powierzchnię użytkową tych budynków, bez odrębnego opodatkowania instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się w tych budynkach?

Stanowisko podatnika w sprawie pytania 2.

Tak, wyłącznie powierzchnię użytkową.

Z zawartej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. 1999 r. Nr 112 poz. 1316 ze zm.) w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) definicji obiektu budowlanego wynika, iż jest to konstrukcja połączona z gruntem w sposób trwały, wykonana z materiałów budowlanych i elementów składowych, będących wynikiem prac budowlanych. W tym rozporządzeniu stwierdzono również, że *„budynki to zadaszone obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych przystosowane do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów".* Skoro za szczególny rodzaj budynku uważa się wiatę, która stanowi pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione. Skoro wiatę uznaje się za obiekt budowlany, to tym bardziej takim obiektem jest hala – magazyn z dwoma wewnętrznymi torami kolejowymi i dwoma suwnicami. Potwierdza to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1676/2006 opubl. LexPolonica nr 2510179 i wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 listopada 2008 roku sygn. akt II FSK 1083/2007, opubl. LexPolonica nr 2046617 oraz Przegląd Orzecznictwa Podatkowego 2009/3 poz. 48.

Zakwalifikowanie urządzenia jako części budynku wyklucza uznanie, że jest ono odrębną budowlą lub jej częścią. Skoro stanowią one element budynku, to nie mogą być opodatkowane jako budowla. Potwierdza to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 lipca 2008 r. sygn. II FSK 418/2008 opubl. LexPolonica nr 1931050. Sprawa ta dotyczyła urządzenia technicznego rozumianego jako transformator i zespół zaworów tyrystorowych, które są elementem hali przekształtników. Analogicznie również tory kolejowe znajdujące się wewnątrz budynku hali są częścią tego budynku i dlatego nie podlegają one odrębnemu opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Dla celów opodatkowania podatkiem od nieruchomości cały zbiór elementów jest jedną budowlą podlegającą opodatkowaniu, gdyż urządzenia (elementy) takie zapewniają

możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, tak jak np. ma to miejsce w przypadku kontenerów posiadających przyłącza wodno-kanalizacyjne.

Pytanie 3 podatnika.

Czy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości suwnicy (dźwigowej) wolno stojącej (na wolnym powietrzu) i posiadającej fundament podlega tylko fundament suwnicy, czy też opodatkowaniu podlega cała suwnica z fundamentem?

Stanowisko podatnika w sprawie pytania 3.

Opodatkowaniu podlega tylko fundament suwnicy.

Według przepisów prawa budowlanego za budowlę uważa się m.in. części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. Na tej podstawie przyjmuje się, że wyłącznie część budowlana (np. elektrowni wiatrowej i suwnicy) podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Potwierdził to minister finansów w piśmie z 17 maja 2007 r. (znak PL-833/35/07/IP/346).

Suwnice (część ruchoma, tj. część bez fundamentu) nie są wymienione w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst pierwotny: Dz. U. 1994 r. Nr 89 poz. 414 z późn. zm.) i są pozbawione cech zbliżonych do budowli wymienionych w tym przepisie. W związku z tym nie mogą być one uznane za budowle. Takie urządzenia jak suwnica (część ruchoma suwnicy) nie są częścią budowli.

Taką tezę w zakresie dotyczącym elektrowni wiatrowych (opodatkowaniu podlega tylko fundament elektrowni wiatrowej) wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 stycznia 2010 roku (sygn. akt II FSK 1101/08).

Jednie fundament jest obiektem budowlanym i dlatego tylko fundament suwnicy stojącej na wolnym powietrzu (nie będącej w budynku) podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.