

BWP.310.3.2018.JS



### INTERPRETACJA PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Wałbrzycha działając na podstawie art. 14j § 1 i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 800 ze zm.)

#### POSTANAWIA

uznać za prawidłowe stanowisko wskazane przez Wnioskodawcę

tj.



we wniosku z dnia 13.08.2018r. (data wpływu do tut. Urzędu 22.08.2018r.), uzupełnionym pismami z dnia 05.09.2018r., 18.09.2018r. i 25.09.2018r.,

z zastrzeżeniem, że działki nr [redacted] i [redacted] jako nieużytki niezajęte na prowadzenie działalności gospodarczej będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, ale będą z tego podatku zwolnione na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

#### UZASADNIENIE

W dniu 22.08.2018 roku do Prezydenta Miasta Wałbrzycha wpłynął wniosek z dnia 13.08.2018r. o wydanie interpretacji indywidualnej prawa podatkowego, uzupełniony pismem z dnia 05.09.2018r. w zakresie podpisu.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan przyszły:

Wnioskodawca (będący spółką z o.o.) jest właścicielem działek nr [redacted] nr [redacted], położonych w Wałbrzychu obręb [redacted] na których położony jest jar, wymagający prac stabilizacyjnych w związku z niekorzystnym działaniem procesów erozyjnych. Działki te obecnie są sklasyfikowane jako nieużytki.

Spółka złożyła zgłoszenie do Urzędu Miasta – Biura Administracji Architektoniczno-Budowlanej i otrzymała zaświadczenie o braku sprzeciwu co do prac zgodnych z zakresem podanym w zgłoszeniu.

Wnioskodawca wyjaśnił iż zabezpieczenie skarp jaru polega na wypełnieniu jaru stabilizatorem oraz na wykonaniu pozostałych prac budowlanych zgodnie z opracowaniem zatrudnionej firmy. Wnioskodawca wskazał, że jak wynika z tego opracowania, w wyniku niekorzystnych zjawisk geotechnicznych – obsypywania i spływu materiału, powstania szczelin osuwiskowych nastąpiło naruszenie stabilności skarp jaru, co powoduje przemieszczenie materiału wzdłuż jaru.

W związku z powyższym, Wnioskodawca zadał we wniosku następujące pytanie: „czy po wykonaniu prac ziemnych, mających na celu tylko zabezpieczenie skarp jaru i przeciwdziałanie wzmocnionym procesom erozyjnym, działki te [redacted] i [redacted] zostaną objęte opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości?”

Odnosząc się do powyższego zapytania, Wnioskodawca zaznaczył: „na działkach tych nie będzie prowadzona działalność gospodarcza. Według [REDAKT] w dalszym ciągu będą to nieużytki”.

Zacytowane sformułowanie Wnioskodawcy nie stanowi przedstawienia własnego stanowiska, bowiem Wnioskodawca nie wskazał jednoznacznie, czy w jego ocenie działki będące przedmiotem zapytania zostaną czy też nie zostaną w opisanym stanie objęte opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości. Wobec powyższego wezwaniem z dnia 11.09.2018r. wezwano Wnioskodawcę do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej opisanego we wniosku zdarzenia przyszłego oraz do sprecyzowania, czy posługując się w treści wniosku zwrotem „w dalszym ciągu będą to nieużytki”, Strona ma na myśli klasyfikację działek w ewidencji gruntów jako nieużytki, czy też potoczne określenia stanu nieużytkowania działek.

W piśmie z dnia 14.09.2018r. (wpływ do Urzędu: 18.09.2018r.; uzupełnienie o pełnomocnictwo pismem z dnia 25.09.2018r.) Wnioskodawca przedstawił własne stanowisko: wskazał, iż w jego ocenie po wykonaniu prac ziemnych mających na celu jedynie zabezpieczenie skarp jaru i przeciwdziałanie wzmożonym procesom erozyjnym na działkach nr [REDAKT] i [REDAKT] nie ulegnie zmianie klasyfikacja tych gruntów i w dalszym ciągu nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Wnioskodawca wyjaśnił, iż użyte przez niego sformułowanie „nieużytki” odnosi się do klasyfikacji działek w ewidencji gruntów i budynków jako nieużytki.

W myśl art. 14j § 1 Ordynacji podatkowej stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta lub marszałek województwa.

Zgodnie z art. 14c § 1 i § 2 Ordynacji podatkowej interpretacja indywidualna zawiera wyczerpujący opis przedstawionego we wniosku stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego oraz ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny. W razie negatywnej oceny stanowiska wnioskodawcy interpretacja indywidualna zawiera wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym.

**Biorąc pod uwagę zdarzenie przyszłe przedstawione przez Wnioskodawcę we wniosku o wydanie interpretacji, a także postawione przez Wnioskodawcę pytanie i jego stanowisko, organ podatkowy wydał niniejszą interpretację.**

W tym miejscu organ podkreśla, iż nie opierał się na dokumentacji dołączonej przez Wnioskodawcę do wniosku z dnia 13.08.2018r. - bowiem podstawę faktyczną do wydania interpretacji podatkowej stanowi tylko i wyłącznie treść wniosku. Oznacza to nie tylko to, że organy podatkowe nie mogą przeprowadzać własnych dowodów, ale również to, że organy te nie mogą brać pod uwagę dokumentów przedstawionych przez Stronę innych niż wniosek (lub jego pisemne uzupełnienie na wezwanie organu). Stan faktyczny będący podstawą interpretacji indywidualnej nie może być „dopełniany” dołączonymi przez wnioskodawcę dokumentami. Nie można zastąpić precyzyjnego opisu stanu faktycznego poprzez załączenie opisów technicznych, zaświadczeń, map, zdjęć, itd.

W podobnym tonie wypowiadają się sądy administracyjne, np. WSA w Bydgoszczy w wyroku z dnia 16.01.2013r., sygn. akt I SA/Bd 985/12, WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 27.01.2009r. Sygn. akt. I SA/Gd 791/08.

Wobec powyższego, wydając niniejszą interpretację, organ opierał się wyłącznie na treści wniosku złożonego przez Wnioskodawcę oraz na wyjaśnieniach zawartych w piśmie z dnia 18.09.2018r.

Przedmiotem niniejszej interpretacji jest opodatkowania podatkiem od nieruchomości działek nr [REDAKT] nr [REDAKT] sklasyfikowanych jako nieużytki, na których zostaną wykonane prace ziemne mające na celu zabezpieczenie skarp jaru i przeciwdziałanie procesom erozyjnym. Zdaniem Wnioskodawcy, na działkach tych nie będzie prowadzona działalność gospodarcza i w dalszym ciągu będą to grunty sklasyfikowane w ewidencji

gruntów jako nieużytki, wobec czego nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Organ podatkowy wskazuje w pierwszej kolejności, iż regulacje prawne w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości zawiera ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.

Ponieważ Wnioskodawca posiada status spółki z o.o., jest więc przedsiębiorcą, warto przytoczyć treść art. 1a ust.1 pkt 3 niniejszej ustawy, zgodnie z którym grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

W myśl art. 1a ust. 2a do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
- 2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d,
- 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 i 1276), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Z powyższego wynika więc, iż działki przedsiębiorcy, o ile nie została spełniona przesłanka z art. 1a ust. 2a pkt 1 lub 2, uznaje się za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Z treści wniosku złożonego przez Wnioskodawcę nie wynika, aby któraś z w/w przesłanek wystąpiła, bowiem skoro na działkach położony jest jar, to nie mogą być związane z budynkiem mieszkalnym (punkt 1), a skoro są sklasyfikowane jako nieużytki, to nie mogą być gruntami pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych ani też nie mogą być gruntami objętymi obszarem rewitalizacji, położonymi na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego (punkt 2).

Wobec powyższego będące w posiadaniu Wnioskodawcy-przedsiębiorcy działki nr [REDAKTED] i [REDAKTED] są działkami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z treścią wniosku, działki te są (i będą nadal) sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako nieużytki. Należy więc wskazać, że w myśl art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zwalnia się od podatku od nieruchomości: grunty stanowiące nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Możliwe są zatem dwie sytuacje odnośnie nieużytków:

- nieużytek (grunt sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków symbolem N) jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej – podlega opodatkowaniu jako grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej (najwyższa stawka);
- nieużytek (grunt sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków symbolem N) nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej – korzysta ze zwolnienia z 7 ust. 1 pkt 10, nawet, jeżeli znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, jakim jest Wnioskodawca (spółka z o.o.) – w takim bowiem przypadku jest on w świetle ustawy o podatkach i opłatach lokalnych „związany” z prowadzeniem działalności, ale nie jest „zajęty” na jej prowadzenie.

Warunkiem zastosowania zwolnienia z art. 7 ust 1 pkt 10 jest więc łączne spełnienie dwóch przesłanek:

odpowiednia klasyfikacja w ewidencji gruntów (nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione) przy jednoczesnym braku zajęcia gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej. Zajęcie nie jest tożsame ze związaniem, jest pojęciem węższym, związanie to bowiem sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę, a zajęcie to pewien stan faktyczny, odnoszący się do faktycznego korzystania z gruntu wykorzystywania do działalności, posadowienia na działce budynków lub budowli, itd.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że z treści wniosku wynika, iż działki będące przedmiotem zapytania są sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako nieużytki, a po wykonaniu prac ziemnych mających na celu zabezpieczenie skarp jaru i przeciwsprawdzanie procesom erozyjnym klasyfikacja ta nie ulegnie zmianie, ponadto na działkach tych nie będzie prowadzona działalność gospodarcza. W takim więc przypadku, jeżeli spełnione będą obie przesłanki art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, działki korzystać będą ze zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Jednocześnie w celu zapewnienia ścisłości i precyzyjności podkreślić należy, że działki będące przedmiotem zapytania Wnioskodawcy nie tyle „nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości”, jak wskazuje Wnioskodawca, tylko – podlegając opodatkowaniu – będą z tego podatku zwolnione. O tym, co nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, stanowi art. 2 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Natomiast od tego, co podlega opodatkowaniu, możliwe są zwolnienia przewidziane w art. 7 w/w ustawy, tak jak w przypadku zwolnienia nieużytków. Nie budzi jednak wątpliwości, iż Wnioskodawca ma na myśli to, czy od działek należy podatek w wymiarze finansowym, czy też nie, i do tego odnosi się użyte przez niego sformułowanie.

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę pytanie postawione przez Wnioskodawcę (tj. czy po wykonaniu prac ziemnych, mających na celu tylko zabezpieczenie skarp jaru i przeciwdziałanie wzmożonym procesom erozyjnym, działki te [redacted] i [redacted] zostaną objęte opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości), jak również zaprezentowane przez niego stanowisko (tj. że działki nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości), tutejszy organ podatkowy stwierdza, iż stanowisko Strony w przedstawionym stanie faktycznym jest prawidłowe, z zastrzeżeniem, że działki będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, ale będą z tego podatku zwolnione. W przypadku niezajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej działek sklasyfikowanych jako nieużytki, należyne jest zwolnienie z art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak na wstępie.

**Pouczenie:**

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia Stronie interpretacji (art. 53 §1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi).

**Otrzymują:**

2. a/a sporządził: J.Starybrat  
tel. (74) 64-14-483

sprawdził:

Kierownik Biura Wymiaru  
Podatków i Opłat Lokalnych  
Joanna Pawłowska-Rybak

Przewodnicząca  
Rozprawy  
Rozprawy Sędziowskiej