

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	Warszawa, dn. <i>23/06</i> / 2016 r.
PE-OP.3120.333.2016.BPO BPE-2-OP/31101/<i>588</i>/BPO/16	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613, z późn. zm.).
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku _____ (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy - w przedstawionym stanie faktycznym - za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca zamierza prowadzić działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami tj. użytkami rolnymi, o których mowa w art. 1a ust. 3 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Działalność ta będzie zawierała następujące elementy: nabycie użytków rolnych, działania mające na celu odsprzedaż (ogłoszenia w mediach etc.), a następnie sprzedaż. W okresie pomiędzy nabyciem a sprzedażą nieruchomości te nie będą przedmiotem najmu i umów o podobnym charakterze, ani nie będzie na nich prowadzona żadna inna działalność gospodarcza. Użytki rolne będą spełniać rolę towarów handlowych.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż użytki rolne są jedynie przedmiotem obrotu dokonywanego przez przedsiębiorcę, co nie oznacza, że te użytki rolne są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej
5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym
Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016 r. poz.716, dalej jako „u.p.o.l.”) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty. Jednakże zgodnie z art. 2 ust. 2 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Definicję użytków rolnych zawiera art. 1a ust. 3 pkt 1 u.p.o.l., zgodnie z którym przez użyte w ustawie określenia użytki rolne rozumie się grunty sklasyfikowane w ten sposób w ewidencji gruntów i budynków. Nie zdefiniowano natomiast w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych zwrotu „grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”. Niemniej jednak w doktrynie wskazuje się, że są to grunty, na których w rzeczywistości są wykonywane czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej tj. działania powodujące osiągnięcie zamierzonych celów lub konkretnego rezultatu związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą. Również i z orzecznictwa sądowoadministracyjnego wynika, iż zajęcie gruntów na prowadzenie działalności gospodarczej oznacza wyłączenie ich z produkcji rolnej przez czynności faktyczne składające się na prowadzenie działalności gospodarczej, a za takie sądy uznają m.in. zmianę przeznaczenia gruntów w planie przestrzennym, rozpoczęcie prac melioracyjnych, wytyczanie dróg, przebudowę linii energetycznych, wykonanie sieci wodnokanalizacyjnych. Sądy administracyjne zwracają uwagę na to, iż o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej decydować będą również: cel i okoliczności nabycia gruntów, historia ich

użytkowania, profil prowadzonej działalności i plany wykorzystywania ich w przyszłości (por. wyrok NSA z dnia 10 stycznia 2007 r., sygn. akt II FSK 97/06, CBOSA: „Jednoznaczną podstawę do opodatkowania przedmiotowych gruntów podatkiem od nieruchomości będzie fakt ich zajęcia na działalność gospodarczą. To znaczy na przykład zmiana przeznaczenia gruntów w planie przestrzennym, rozpoczęcie prac melioracyjnych, wytyczanie dróg, przebudowa linii energetycznych, wykonanie sieci wodno-kanalizacyjnych.”).

Ze stanu faktycznego nie wynika, by Wnioskodawca podejmował na przedmiotowych gruntach działania związane z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, a więc tym samym będą one nadal użytkami rolnymi podlegającymi wyłączeniu spod opodatkowania podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 2 u.p.o.l. Za takowe nie można bowiem uznać czynności związanych z kupnem i sprzedażą przedmiotowych gruntów (por. uzasadnienie w/w wyroku NSA z dnia 10 stycznia 2007 r.: „W myśl takiej argumentacji nieruchomość rolna, sprzedawana przez rolnika drugiemu rolnikowi przy wykorzystaniu pośrednika traciłaby charakter nieruchomości rolnej z momentem nabycia jej przez pośrednika i (chyba) odzyskiwała go po ponownej sprzedaży.”).

Tym samym, należy uznać za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy, iż użytki rolne będące przedmiotem obrotu dokonywanego przez przedsiębiorcę nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

6. Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2016 r. poz. 718, dalej jako „ppsa”). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ppsa). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

z up. PREZYDENTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

RADCA PRAWNY
W BIURZE PODATKOWY I EGZEKUCJI

NACZELNIK
WYDZIAŁU PODATKÓW I OPŁAT
BIURA PODATKÓW I EGZEKUCJI

Krzysztof Borkowski

333

Warszawa (miasto), 2016-05-30

16
P. B.
31.05.16

MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA
00-950 WARSZAWA
WARSZAWA
PL. BANKOWY 3/5

WNIOSEK

wniosek o wydanie interpretacji podatkowej

Do:

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Urząd M.St. Warszawy

Biuro Podatków i Egzekucji

ul. Kredytowa 3

00-056 Warszawa

WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy Ordynacja podatkowa niniejszym wnosimy o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej w zakresie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Celem wniosku jest uzyskanie informacji czy w przedstawionym przyszłym stanie wskazane nieruchomości będą podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

1. WYCZERPUJĄCE PRZEDSTAWIENIE ZDARZENIA PRZYSZŁEGO

Spółka zamierza w przyszłości prowadzić działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami tj. użytkami rolnymi, o których mowa w art. 1 a ust. 3 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Działalność ta będzie zawierała następujące elementy: nabycie użytków rolnych, działania mające na celu odsprzedaż (ogłoszenia w mediach etc.), a następnie sprzedaż. W okresie pomiędzy nabyciem a sprzedażą nieruchomości te nie będą przedmiotem najmu i umów o podobnym charakterze, ani nie będzie na nich prowadzona żadna inna działalność gospodarcza. Użytki rolne będą spełniać rolę towarów handlowych.

2. PRZEDSTAWIENIE WŁASNEGO STANOWISKA W SPRAWIE OCENY PRAWNEJ ZDARZENIA PRZYSZŁEGO

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

W niniejszej sprawie zasadniczą kwestią jest ustalenie czy przedmiotowe użytki rolne są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w przypadku, gdy jedynie pełną rolę towarów handlowych.

W ocenie wnioskodawcy fakt, że użytki rolne są jedynie przedmiotem obrotu dokonywanego przez przedsiębiorcę nie oznacza, że te użytki rolne są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

W szczególności błędne jest uzasadnienie zawarte w orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 sierpnia 2011 r. (sygn. Akt III SA/Wa 119/11), w których zauważono: Przede wszystkim zaznaczyć należy, iż pojęcie "grunty zajęte na działalność gospodarczą" oceniać należy poprzez okoliczności faktyczne sprawy z uwzględnieniem przedmiotu prowadzonej działalności gospodarczej przez nabywcę. Pojęcie "grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej nie zawiera definicji normatywnej, zasadne jest więc przeanalizowanie powyższego pojęcia w rozumieniu słownika języka polskiego.

Zgodnie z internetowym słownikiem języka polskiego Wydawnictwo PWN (<http://sjp.pl>) – wyrażenie "zająć", "zajmować" posiada aż dwanaście różnych znaczeń. Z istotnych dla niniejszej sprawy to: 1. zapełnić sobą lub czymś jakąś przestrzeń lub powierzchnię 2. zacząć użytkować jakieś pomieszczenie, 3. skorzystać z jakiegoś pomieszczenia lub urządzenia ale także 4. wziąć coś w posiadanie. Z powyższego wynika, iż zająć grunt na działalność gospodarczą to wszystkie czynności związane z nabytymi nieruchomościami, które służą wykonywaniu działalności i znaczenie tego pojęcia nie ulega ograniczeniu tylko do fizycznej eksploatacji gruntu, ale także korzystanie z praw do gruntu oraz jego posiadanie w celu osiągnięcia przychodu teraz lub w przyszłości, szczególnie w sytuacji, gdy przedmiotem działalności jest obrót nieruchomościami (kupno i sprzedaż nieruchomości, wynajem i zarządzanie nieruchomościami, prowadzenie czynności przygotowawczych pod budowę). Wykonywanie czynności przygotowawczych pod budowę mieszkań, nawet jeżeli jest to tylko konkurs na projekt urbanistyczny i wycinka drzew, jest wykorzystywaniem gruntu do celów działalności gospodarczej, a więc zajęcie gruntu na działalność gospodarczą. Nie są to czynności przygotowawcze do działalności gospodarczej, bo działalność gospodarcza już Spółka prowadzi, a czynności przygotowawcze dotyczące gruntu to czynności umożliwiające budowę domów, która jest jedną z inwestycji Spółki w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Bez znaczenia tu pozostaje okoliczność, czy grunt jest wykorzystywany do działalności zasadniczej czy też pobocznej. Przepis art.2 ustawy o podatku rolnym nie wprowadza takiego kryterium. Podkreślić również należy, iż nawet gdyby spółka nie prowadziła żadnych czynności przygotowawczych po budowę osiedla mieszkaniowego, to prowadząc obrót nieruchomościami, czyli przeznaczając zakupione działki do dalszej odsprzedaży, czekając np. na lepszą sytuację na rynkach nieruchomości, również wykorzystuje je (zajmuje) do prowadzenia działalności gospodarczej, bo na takich właśnie działaniach tego rodzaju działalność gospodarcza polega. Zwrócić też należy uwagę, że spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (osoba prawna) nie posiada tak jak może to mieć miejsce w przypadku osób fizycznych – majątku osobistego, a jedynie majątek spółki, przeznaczony do celów działalności gospodarczej."

Wnioskujący o wydanie interpretacji indywidualnej niniejszym składa oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego 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.

Uprzejmie prosimy o wydanie interpretacji podatkowej w drodze elektronicznej poprzez portal ePUAP.