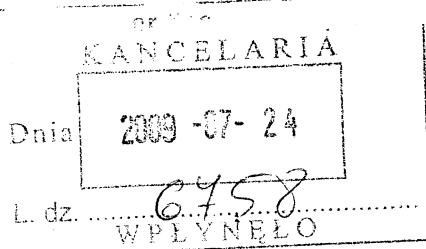


**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

BPE-2-OP/31100/ 312 /MG/09
PE-OP-MGA-3110-75 - 3 -09



POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 216 oraz art. 14b i 14c § 1 w związku z art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)

w związku

w związku z wnioskiem z dnia 28 kwietnia 2009 r. (data wpływu) o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego

postanawiam

uznać, iż w odniesieniu do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, stanowisko prezentowane przez ..., zgodnie z którym nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu posiadania dzierżawionych od ... nieruchomości (grunty, budynki, budowle) składających się na ... jest właściwe w obowiązującym w 2009 roku stanie prawnym.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 14c § 1 ustawy Ordynacja podatkowa odstępuje się od uzasadnienia prawnego z uwagi na fakt, iż stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 14c § 3 ustawy Ordynacja podatkowa strona ma prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. Zgodnie z art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.), jeśli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi, skargę na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa. W myśl art. 53 § 2 ww. ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, skargę 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.

Z UP. PREZYDENTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. St. Warszawy

M. Gawroniński
25.06.2009

P. K. Bocheniński
ef

Warszawa, dnia 22.06.2009 r.

NIP: 525-00-10-982



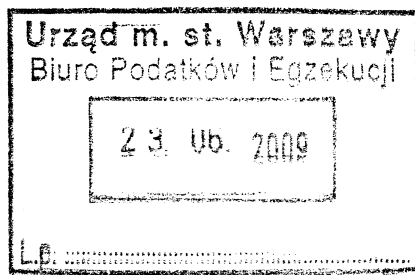
Prezydent M.St. Warszawy
Urząd m.st. Warszawy
Biuro Podatków i Egzekucji
Wydział Podatków i Opłat
ul. Niecała 2, 00-098 Warszawa

**Pismo
w sprawie uzupełnienia braków**

W związku z otrzymaniem przez

. w dniu 17.06.2009 r.

wezwania Prezydenta m.st. Warszawy, datowanego na 29.05.2009 r. opatrzonego nr **BPE-2-OP/31100/182/MG09** (a także odręcznie napisanym nr PE-OP-MGA-3110-75-2-09), do usunięcia braków wniosku o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego, o.o. niniejszym oświadcza, 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.



PREZES ZARZĄDU

CZŁONEK ZARZĄDU

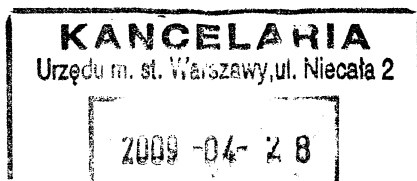
C. D. 121 7/2009
P. H. Borkowski - p.o. notariusz
JUT PE

① 31/200/90-074-12/09

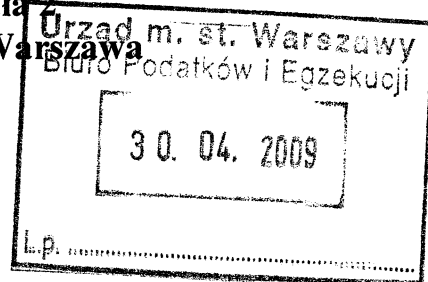
NIP: 525-00-10-982

Warszawa, dnia 22.04.2009 r.

P. H. Gmurczyk
30.04.09.



Prezydent M. st. Warszawy
Biuro Podatków i Egzekucji
ul. Niecała 2
00-098 Warszawa



Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

Na podstawie art.14b § 1 w zw. z art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. 2005 r. Nr 8, poz.60, z późn. zm.), ... o.o. wnosi o wydanie indywidualnej interpretacji w zakresie podatku od nieruchomości.

Przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego

... o.o. (Spółka) dzierżawi na podstawie umowy zawartej z I ...
(...) grunty, budynki i budowle położone w Warszawie przy ...
(...). Spółka posiada decyzję z 07.06.1989 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy pod ...-A:

... (...)
Podmiot wydzierżawiający Spółce ... jest państwową osobą prawną – art. 3 ust. 2 ustawy z 18.01.2001 r. o wyścigach konnych (Dz. U. Nr 11, poz. 86 ze zm. – zwanej dalej „ustawą o wyścigach konnych”), natomiast z brzmienia art. 12 ustawy o wyścigach konnych wynika, że właścicielem Toru Wyścigowego jest Skarb Państwa, zaś ... powierzono zostało wykonywanie niezbywalnego prawa własności oraz innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do Toru Wyścigowego.

Z umowy dzierżawy zawartej pomiędzy _____ a Spółką wynika, że _____ występuje w umowie jako wydzierżawiający w imieniu własnym. Prezes Klubu oświadczył, że do zawarcia umowy dzierżawy, poza zgodą Ministra Skarbu (art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 08.08.1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 493 ze zm.)) nie jest wymagana zgoda żadnego organu statutowego _____ ani innego podmiotu prawa. Z pkt 1 Preambuły umowy dzierżawy wynika, że w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy _____ 6 wpisany jest Skarb Państwa – _____

_____ na podstawie art. 12 o wyścigach konnych. PKWK oświadcza w umowie, że uzyskał zgodę Ministra Skarbu wydaną na podstawie art. 5a ww. ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa do zawarcia umowy dzierżawy.

Część z dzierżawionych budynków, budowli oraz gruntów nie jest w ogóle wykorzystywana przez Spółkę na potrzeby związane z jej działalnością gospodarczą. Wśród budynków i budowli znajdują się takie, których stan techniczny jest oceniany przez Spółkę jako zły, co eliminuje je z możliwości jakiegokolwiek wykorzystania.

Pytania

1. Czy Spółka jest podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu dzierżawy od _____ Toru Wyścigowego ?

W razie twierdzącej odpowiedzi na pytanie z pkt 1, Spółka stawia także następujące pytania:

2. Czy Spółka może zastosować zwolnienie z podatku od nieruchomości w stosunku do gruntu (teren zielony) wpisanego do rejestru zabytków, który znajduje się wewnątrz bieżni toru wyścigowego ?

3. Czy Spółka może zastosować zwolnienie z podatku od nieruchomości w stosunku do gruntu wpisanego do rejestru zabytków zajętego na tor jeździecki zapasowy ?

4. Wśród dzierżawionych budynków i budowli znajdują się takie, które są w złym stanie technicznym, kwalifikują się do remontu i nie są wykorzystywane na potrzeby Spółki. Czy Spółka może zakwalifikować takie budowle i budynki do kategorii budynków i budowli niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej ? Czy Spółka może zastosować zwolnienie z podatku od nieruchomości w stosunku do takich budynków, które są wpisane do rejestru zabytków ?

Własne stanowisko w sprawie

Ad 1. Spółka stoi na stanowisku, że nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu posiadania dzierżawionych przez nią od PKWK nieruchomości (grunty, budynki, budowle) składające się na Tor Wyścigowy. Zdaniem Spółki przemawiają za tym następujące argumenty:

Punktem wyjścia przy ustalaniu, kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości w omawianym przypadku jest ustalenie stosunków prawno-rzeczowych do Toru Wyścigowego, tj. rozstrzygnięcie kwestii, kto jest właścicielem Toru Wyścigowego oraz jakie prawa rzeczowe przysługują PKWK oraz Spółce do Toru Wyścigowego.

Kluczowe znaczenie przy udzieleniu odpowiedzi na podniesione kwestie ma brzmienie art. 12 ustawy o wyścigach konnych. Przepis ten mówi, że:

*„Skarb Państwa **powierza** Polskiemu Klubowi Wyścigów Konnych **wykonywanie niezbywalnego prawa własności oraz innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do położonych na terenie miasta stołecznego Warszawy nieruchomości oraz pozostałych składników majątkowych zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego Państwowe Tory Wyścigów Konnych, które były ujęte w bilansie likwidacji i w stosunku do których w dniu wejścia w życie ustawy prawo własności w imieniu Skarbu Państwa wykonuje Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.**”*

Z przepisu tego wynika, że właścicielem Toru Wyścigowego jest Skarb Państwa. Natomiast charakter więzi prawno rzeczowej istniejący pomiędzy PKWK a Torem Wyścigowym nie został wprost wskazany w cytowanym przepisie. W celu ustalenia charakteru tego prawa należy przeanalizować relacje jakie zachodzą na linii Skarb Państwa – PKWK. Powierzenie przez Skarb Państwa składników majątku dla PKWK wiąże się z uprawnieniem PKWK do „**wykonywania niezbywalnego prawa własności oraz innych praw rzeczowych**” na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do Toru Wyścigowego. PKWK otrzymuje więc na mocy ustawy mienie, którym dysponuje niejako w zastępstwie właściciela – Skarbu Państwa, przy czym Skarb Państwa sam, tzn. z pominięciem PKWK, nie dysponuje tym mieniem (z mocy prawa tylko PKWK włada Torem Wyścigowym).

W tym miejscu zwrócić należy uwagę, że w polskim prawie występują podobne do omawianej konstrukcje prawne, które polegają na powierzeniu przez Skarb Państwa państwowej osobie prawnej pewnych składników majątku na zasadach zbliżonych do tych z art. 12 ustawy o wyścigach konnych. Przykładowo art. 6 ustawy z dnia 30.05.1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 163, poz. 1711 z późn. zm.), na mocy której

państwowej osobie prawnej – Agencji Mienia Wojskowego, powierzone zostało „*wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 2.*”; art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700) powierzający państwowej osobie prawnej – Agencji Nieruchomości Rolnych mienie określone w ustawie przez Skarb Państwa: „*Art. 5. 1. Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2.*”

Dokonując oceny występującego pomiędzy Skarbem Państwa a np. Agencją Nieruchomości Rolnych (ANR) stosunku prawnego w związku z powierzeniem tej ostatniej mienia państwowego, przyjęło się określać ten stosunek mianem stosunku **p o w i e r n i c t w a**. Na powierniczy charakter powierzenia mienia wskazano m. in. w uchwale z dnia 22.04.1994 r. Sądu Najwyższego III CZP 189/93, gdzie w uzasadnieniu podniesiono, że:

„Agencja wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz państwa w stosunku do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa; Skarb Państwa jest nadal właścicielem nieruchomości tworzących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 5, 12 cyt. ustawy). Agencja dysponuje Zasobem na zasadach określonych w ustawie (art. 12 ust. 3 cyt. ustawy) oraz nim gospodaruje (art. 24 ust. 1 cyt. ustawy). Jest więc jedynie instytucją powierniczą Skarbu Państwa, gdyż na zewnątrz występuje jako wyłączny dysponent określonego prawa, działając we własnym imieniu i ponosząc „własną” odpowiedzialność za te działania.”

W uchwale z dnia 18.09.1995 r. NSA w Warszawie sygn. akt VI SA 5/95 podniósł:

„Mienie z tych różnych tytułów wchodzi do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i gospodaruje nim Agencja na podstawie konstrukcji prawnej powiernictwa (prowadzenia cudzych spraw - Skarbu Państwa - lecz we własnym imieniu).”

O powierniczym dysponowaniu mieniem Skarbu Państwa przez ANR wspomniane także zostało w uzasadnieniu do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29.01.2008 r. sygn. akt IV CSK 447/07. Opisując stosunek powiernictwa, który nie został unormowany w polskim prawie, podkreśla się, że podmiot, któremu przekazane zostały na zasadzie powiernictwa składniki majątku Skarbu Państwa, działa w obrocie **w imieniu własnym, ale na rzecz Skarbu Państwa**.

Mając powyższe na uwadze należy dojść do wniosku, że więź prawna, jaka występuje pomiędzy PKWK a Torem Wyścigowym mieści się w pojęciu **posiadania zależnego**, które ma swoje źródło w art. 12 ustawy o wyścigach konnych. Jak wynika z art. 336 Kc posiadaczem zależnym jest „*ten, kto nią (tj. rzeczą) faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą*”.

W celu potwierdzenia wyrażonego wyżej stanowiska, tj. że PKWK jest posiadaczem Toru Wyścigowego można odwołać się do pewnej analogii jaka zachodzi pomiędzy sytuacją prawną PKWK a inną państwową osobą prawną sprawującą władztwo nad mieniem Skarbu Państwa na podobnych zasadach jak te z art. 12 ustawy o wyścigach konnych, a mianowicie Agencję Mienia Wojskowego (AMW). Otóż w doktrynie i judykaturze (komentarz do art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.06.121.844), L. Etel, S. Presnarowicz, G. Dudar, Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz, ABC, 2008., orzeczenie WSA we Wrocławiu z 19.03.2008 r. sygn. akt I SA/Wr 1785/07) zostało stwierdzone, że AMW jest posiadaczem przekazanych jej ze Skarbu Państwa nieruchomości, a przez to podatnikiem z tego tytułu w podatku od nieruchomości. Mając na uwadze na występujące pomiędzy PKWK a AMW podobieństwa w zakresie dysponowania mieniem Skarbu Państwa, wydaje się, że brak jest podstaw, żeby odmiennie traktować charakter ich władztwa nad tym mieniem z perspektywy prawa cywilnego.

Sam status prawny PKWK został określony w ustawie o wyścigach konnych w art. 3 ust. 2, zgodnie z którym PKWK jest państwową osobą prawną. PKWK może więc samodzielnie występować w obrocie prawnym (m. in. być stroną stosunków obligacyjnych), co też miało miejsce

w przypadku zawarcia ze Spółką umowy dzierżawy. Z treści umowy dzierżawy wynika jednoznacznie, że PKWK występuje w niej jako strona we własnym imieniu.

Przez zawarcie umowy dzierżawy pomiędzy PKWK a Spółką, ta ostatnia stała się posiadaczem zależnym Toru Wyścigowego. Jednocześnie, kierując się poglądami orzecznictwa i doktryny prawa cywilnego (np. Komentarz E. Gniewka do art. 337 Kc „Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz” Zakamycze, 2001, wyrok z 19.11.1993 r. Sądu Najwyższego sygn. akt II CRN 130/93 (LEX nr 78220)) należy dojść do wniosku, że **PKWK pozostaje nadal, pomimo zawarcia umowy dzierżawy ze Spółką, posiadaczem zależnym Toru Wyścigowego, a więc obecnie występuje dwóch posiadaczy zależnych w stosunku do tych samych rzeczy.**

Podsumowując powyższe należy dojść do wniosku, że Spółka jest posiadaczem zależnym Toru Wyścigowego (będącego własnością Skarbu Państwa) w związku z jego przejęciem na podstawie umowy zawartej z PKWK. Jednocześnie PKWK nadal pozostaje posiadaczem zależnym Toru Wyścigowego. Jest to konsekwencją tego, że po pierwsze PKWK był (i nadal pozostaje) posiadaczem zależnym Toru Wyścigowego na podstawie powierzenia mu tego składnika majątku przez Skarb Państwa na mocy art. 12 ustawy o wyścigach konnych, oraz tego że Spółka zawarła umowę dzierżawy właśnie z PKWK, a nie ze Skarbem Państwa.

Powyższe uwagi należy odnieść do definicji podatnika z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit.a) ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 121 poz. 844 ze zm. – zwana dalej „upol”) w brzmieniu:

„Art. 3. 1. Podatnikami podatku od nieruchomości są (...) osoby prawne, (...), będące:

(...)

4) **posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:**

a) **wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,**

(...)”

Z powyższego przepisu wynika, że podatnikiem podatku od nieruchomości, w stosunku do nieruchomości, obiektów budowlanych będących własnością Skarbu Państwa są ich posiadacze. Przy czym posiadanie musi wynikać:

- z umowy zawartej ze Skarbem Państwa/Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie

Agencja Nieruchomości Rolnych - ANR), albo
- z innego tytułu prawnego.

Interpretacja ww. przepisu prowadzi do wniosku, że tylko umowa ze Skarbem Państwa/ANR (np. umowa dzierżawy), prowadzi do powstania posiadania, które niejako nadaje posiadaczowi status podatnika podatku od nieruchomości. Od razu należy więc zauważyć, że Spółka nie zawarła umowy dzierżawy ze Skarbem Państwa, gdyż PKWK występował w umowie we własnym imieniu, a nie jako reprezentant/pełnomocnik Skarbu Państwa. Tak więc pomimo tego że Spółka jest obecnie – na podstawie umowy dzierżawy – posiadaczem nieruchomości, obiektów budowlanych Skarbu Państwa, to jednak nie jest to posiadanie uzyskane na mocy umowy zawartej ze Skarbem Państwa/ANR.

W stosunku do Spółki nie może być także mowy o powstaniu posiadania z „*innego tytułu prawnego*”. Otóż zastosowane w cytowanym przepisie rozróżnienie na posiadanie mające swoje źródło w umowie ze Skarbem Państwa/ANR oraz posiadanie z innego tytułu prowadzi do wniosku, że pod pojęciem „*innego tytułu prawnego*” nie może mieścić się umowa. Inaczej bezcelowym byłoby wprowadzanie omawianego rozróżnienia, gdyż co do zasady każda umowa stanowi tytuł prawny do czegoś. **Stąd też, skoro Spółka stała się posiadaczem Toru Wyścigowego właśnie na podstawie umowy, ale umowa ta nie została zawarta ze Skarbem Państwa/ANR, to oznacza to, że posiadanie Spółki nie wynika z „innego tytułu prawnego”, a w konsekwencji, że Spółka nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości znajdujących się na Torze Wyścigowym.**

Zaprezentowane wyżej wnioski potwierdza analiza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.09.2006 r. sygn. akt II FSK 1090/05. Wyrok ten został wydany w innym stanie faktycznym, niż ten który występuje u Spółki, jednak pozwala ustalić pewną zasadę, którą można bezpośrednio stosować na gruncie niniejszej sprawy, tzn. że tylko umowa zawarta ze Skarbem Państwa na dzierżawę nieruchomości nadałaby Spółce status podatnika podatku od nieruchomości od obiektów budowlanych i nieruchomości wchodzących w skład Toru Wyścigowego. Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził w przywołanym wyroku, że:

*„W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego aktualny bowiem pozostał pogląd ugruntowany zarówno w piśmiennictwie jak i orzecznictwie przed 1 stycznia 2003 roku, stosownie do którego posiadacze zależni nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz zarządcy takich nieruchomości są podatnikami tylko wówczas, gdy posiadanie wynika z umowy **bezpośrednio** zawartej z właścicielem lub zarządu ustanowionego przez właściciela. Oznacza to, że jeżeli umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie zostanie zawarta z właścicielem, a na*

przykład z zarządcą lub najemcą, podatnikiem podatku od tej nieruchomości pozostaje nadal zarządcą lub najemcą pod warunkiem, że ich tytuł prawny do posiadania pochodzi bezpośrednio od właściciela nieruchomości.”

Do podobnych wniosków jak prezentowany wyżej doszły także składy orzekające w innych sprawach (np. wyrok NSA z 23.04.2008 r. II FSK825/07, wyrok WSA w Gliwicach z I SA/Gl 685/08), a także zaprezentowało Ministerstwo Finansów - Pismo Ministerstwa Finansów - Zastępcy Dyrektora Departamentu Podatków i Opłat Lokalnych z 27.07.2006 r. nr LK-833/90/AP/06/345 (publ. LexPolonica nr 420538).

W związku z tym, że PKWK nadal pozostaje posiadaczem Toru Wyścigowego, to właśnie ta państwowa osoba prawna, a nie Spółka jest podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu posiadania nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się na Torze Wyścigowym.

Podsumowując powyższe, Spółka nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu posiadania Toru Wyścigowego, gdyż nie zawarła umowy dzierżawy ze Skarbem Państwa/ANR. Podatnikiem w omawianym zakresie jest natomiast PKWK, który nadal pozostaje posiadaczem zależnym Toru Wyścigowego.

W razie udzielenia twierdzącej odpowiedzi na pytanie z pkt 1, tj. uznanie przez organ podatkowy, że Spółka jest podatnikiem podatku od nieruchomości znajdujących się na Torze Wyścigowym, Spółka wnosi o udzielenie odpowiedzi także na pytania postawione w pkt 2 - 4, w stosunku do których prezentuje następujące własne stanowisko:

Ad 2. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m. in. grunty. Co do zasady więc Spółka z tytułu posiadania gruntu znajdującego się wewnątrz Toru Wyścigowego powinna płacić podatek od nieruchomości, chyba że do gruntu tego będzie miało zastosowanie jedno ze zwolnień podatkowych. Należy w tym miejscu rozważyć, czy będzie mogło zostać zastosowane zwolnienie z art. 7 ust. 1 pkt 6 upol w brzmieniu:

„Art. 7. 1. Zwalnia się od podatku od nieruchomości:

(...)

6) grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;”

Cytowane zwolnienie będzie miało zastosowanie gdy zostaną spełnione łącznie trzy przesłanki:

- grunt i budynki są wpisane do rejestru zabytków,
- grunt i budynki są utrzymywane i konserwowane zgodnie z przepisami o ochronie zabytków,
- część gruntów i budynków objęta zwolnieniem nie może być zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej.

Spółka posiada decyzję w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków z 07.06.1989 r., na mocy której został wpisany do rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy pod nr 1380-A:

„Zespół torów wyścigów konnych wraz z architekturą i zielenią (...) przy ...”

Z decyzji wynika więc, że grunty znajdujące się wewnątrz toru wyścigowego zostały wpisane do rejestru zabytków (gdyż są częścią zespołu torów), a tym samym, spełniona została pierwsza z przytoczonych wyżej przesłanek do objęcia tych gruntów zwolnieniem od podatku od nieruchomości. W tym miejscu trzeba dodać, że obecnie obowiązuje nowa ustawa dotycząca ochrony zabytków - ustawa z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), w art. 140 ust. 1 stanowi, że decyzje ostateczne wydane na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów (przepisy te stanowiły podstawę do wpisu Toru Wyścigowego do rejestru) pozostają w mocy.

Spółka utrzymuje grunty zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków, co oznacza, że spełniona została także i druga z ww. przesłanek.

Pozostaje więc do rozstrzygnięcia kwestia, czy Spółka zajmuje grunty znajdujące się wewnątrz bieżni na prowadzenie działalności gospodarczej. Pod pojęciem „*gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej*” należy rozumieć grunty, na których faktycznie jest wykonywana taka działalność (znajduje to potwierdzenie np. w wyrokach WSA we Wrocławiu z dnia 30.10.2007 r. sygn. akt I SA/Wr 819/2007, z dnia 05.02.2007 r. sygn. akt I SA/Wr 1354/2006; stanowisko takie podzielone zostało w komentarzu do art.7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.06.121.844), [w:] L. Etel, S. Presnarowicz, G. Dudar, Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz, ABC, 2008; także organy podatkowe respektują tę zasadę np. postanowienie w sprawie interpretacji prawa podatkowego Wójta Gminy Żary Sygnatura Fn 0550-1/2007 z 31.05.2007r. postanowienie w sprawie interpretacji prawa podatkowego Sygnatura Fn. II 3110/69/3/07 z 02.04.2007 r. Prezydenta Miasta Chełm). Wykorzystanie części gruntu przez przedsiębiorcę na potrzeby jego działalności gospodarczej wyłącza automatycznie możliwość zastosowania zwolnienia z art. 7 ust. 1 pkt 6 upol. W niniejszej sprawie Spółka niewątpliwie wykorzystuje na potrzeby swojej działalności gospodarczej bieżnię, po której biegają konie uczestniczące w gonitwach. Natomiast wewnętrzne części toru

wyścigowego nie są w żaden sposób „fizycznie” wykorzystywane przez Spółkę (np. reklamy, widownia, usytuowanie infrastruktury technicznej) to oznacza, że Spółka faktycznie nie wykorzystuje tej części toru na prowadzenie działalności gospodarczej.

Podsumowując powyżej poczynione uwagi, Spółka uważa, że grunty (tereny zielone) znajdujące się wewnątrz toru wyścigowego nie są zajęte przez Spółkę na prowadzenie działalności gospodarczej, a tym samym – przy uwzględnieniu spełnienia pozostałych przesłanek z art. 7 ust. 1 pkt 6 upol – omawiana część gruntów objęta jest zwolnieniem z podatku od nieruchomości.

Ad 3. Grunty znajdujące się w obszarze toru jeździeckiego zapasowego są to niewątpliwie grunty składające się na zespół torów wpisany do rejestru zabytków. Dodatkowo nie są one zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

Uwagi zawarte w odpowiedzi na drugie pytanie znajdują więc w niniejszym punkcie odpowiednie zastosowanie. Przy czym, jeżeli Spółka zdecyduje się na wykorzystywanie toru zapasowego w jakiejś części na własne cele, to automatycznie w tym zakresie wyłączona zostanie możliwość zastosowania zwolnienia z art. 7 ust. 1 pkt 6 upol.

Podsumowując powyższe, Spółka uważa, że grunty składające się na tor zapasowy nie są obecnie zajęte przez Spółkę na prowadzenie działalności gospodarczej, a tym samym – przy uwzględnieniu spełnienia pozostałych przesłanek z art. 7 ust. 1 pkt 6 upol – omawiana część gruntów objęta jest zwolnieniem z podatku od nieruchomości. Tylko ta część gruntów toru zapasowego, która zostanie zajęta/wykorzystana dla celów związanych z działalnością gospodarczą Spółki powinna zostać uwzględniona przy opodatkowaniu tych gruntów podatkiem od nieruchomości.

Ad 4. Co do zasady wyartykułowanej w art. 1a ust. 1 pkt 3 upol m. in. wszystkie budynki i budowle znajdujące się w posiadaniu przedsiębiorcy uznaje się za związane z działalnością gospodarczą, a przez to są one opodatkowane podatkiem od nieruchomości według wyższej stawki. Faktyczny sposób wykorzystania budynków lub budowli bądź też ich niewykorzystanie nie ma żadnego wpływu na kwalifikację ich jako związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, tzn. przyjmuje się, że o tym czy budynki lub budowle są związane z działalnością gospodarczą decyduje status ich posiadacza jako przedsiębiorcy a nie to czy i jak są one wykorzystywane.

W art. 1a ust. 1 pkt 3 wprowadzone zostało zastrzeżenie, że z katalogu gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą wyłącza się m. in. budynki i budowle, które nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności ze **względów technicznych**. Pojęcie „*względy techniczne*” nie zostało jednak wyjaśnione w ustawie, stąd też należy to pojęcie rozumieć tak jak w języku potocznym. Względy techniczne uniemożliwiające wykorzystanie budynku lub budowli to taki ich stan, który w obiektywny sposób wyłącza je z jakiegokolwiek gospodarczego użytku. Chodzi w tym przepisie przykładowo o takie sytuacje, gdy obiekty te grożą zawaleniu, albo nie mogą przebywać w nich ludzie ze względu na to, że przy ich budowie użyte zostały substancje niebezpieczne dla zdrowia ludzkiego.

Wśród budynków i budowli przejętych na podstawie umowy dzierżawy od PKWK znajdują się m. in. takie, które są w złym stanie technicznym, kwalifikują się do remontu i nie są wykorzystywane. W przypadku, gdyby Spółka była w posiadaniu budynku lub budowli, których stan techniczny uniemożliwiałby ich wykorzystanie do działalności i Spółka mogłaby udokumentować ten stan np. poprzez sporządzenie opinii rzeczoznawcy, lub też notatek pracowników mających wiedzę z dziedziny budownictwa, to wówczas miałoby zastosowanie wyłączenie takiego budynku lub budowli spod opodatkowania podatkiem od nieruchomości na zasadach przewidzianych dla budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą. Podkreślić także trzeba, że w przypadku, gdyby budynki lub budowle spełniały kryteria do wyłączenia ich ze zbioru budynków „*związanych z działalnością gospodarczą*” to Spółka opodatkowałaby je na zasadach przewidzianych dla budynków i budowli niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Oceniając możliwość zastosowania zwolnienia do budynków wpisanych do rejestru zabytków trzeba odwołać się do uwag poczynionych w związku z zaprezentowaniem przez Spółkę własnego stanowiska w stosunku do pytań 2 i 3 niniejszego wniosku, tj. do możliwości zastosowania zwolnienia z art. 7 ust. 1 pkt 6 upol. Jeżeli Spółka nie wykorzystuje budynków, które wpisane zostały do rejestru zabytków, na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, to budynki te (pod warunkiem, że są odpowiednio, tj. zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, utrzymywane i konserwowane) korzystać będą ze zwolnienia spod opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Będą one bowiem, używając nomenklatury upol, związane z działalnością gospodarczą, ale nie zostaną na tą działalność zajęte.

