



RPO.3120.1.26.2018

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Działając na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2018 r. poz. 800 ze zm.) Burmistrz Międzychodu po rozpatrzeniu wniosku z 21 czerwca 2018 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, złożonego 26 czerwca 2018 r. przez

uznaje przedstawione w nim stanowiska Wnioskodawcy za prawidłowe.

Uzasadnienie

dalej Wnioskodawca, powołując się na art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 800 ze zm.), pismem z 21 czerwca 2018 r. (data wpływu 26 czerwca 2018 r.) wniosła o interpretację indywidualną w zakresie podatku od nieruchomości.

W piśmie Wnioskodawca przedstawił następujący **stan faktyczny**. Spółka jest podmiotem zajmującym się produkcją . W 2016 r. Spółka nabyła nieruchomość złożoną z działek ewidencyjnych o numerach , i , położonych w (dalej Nieruchomość). Przedmiotowe działki nr oraz są sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Działka nr jest sklasyfikowana jako użytek rolny (RVI) w odniesieniu do powierzchni 1,7356 ha, natomiast 2,7208 ha jest sklasyfikowany jako teren przemysłowy (Ba). Spółka rozważyła rozpoczęcie budowy zakładu produkcyjnego na nieruchomości. Wyjaśniono, że Spółka nie zrealizowała dotychczas żadnych prac na przedmiotowym gruncie, w szczególności prac melioracyjnych, wytyczenia dróg, ani sieci wodno-kanalizacyjnej. Dodano przy tym, że Spółka nie podjęła żadnych działań o charakterze prawnym w związku z rozważaną inwestycją na przedmiotowym gruncie, w szczególności Spółka nie wnioskowała o wydanie pozwolenia na rozpoczęcie budowy, jak również nie dokonała zmiany przeznaczenia gruntów w planie przestrzennym.

Powołując się na podstawę prawną tj. art. 2 ust. 1 pkt 1 oraz art. 2 ust 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1785 ze zm.) Wnioskodawca sformułował **pytania**:

1. *Czy przedmiotowa Nieruchomość w części, w jakiej sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako użytki rolne, jest wyłączona z opodatkowania podatkiem od nieruchomości ?*
2. *Kiedy Nieruchomość zacznie podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w części w jakiej sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako użytki rolne ?*

Wnioskodawca wyraził **stanowisko**, w odniesieniu do pytania

1. *..., przedmiotowa Nieruchomość jest wyłączona z opodatkowania podatkiem od nieruchomości w części, w jakiej sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako użytki rolne, w związku art. 2 ust. 1 pkt 1 oraz art. 2 ust. 2 u.p.o.l.*
2. *Nieruchomość zacznie podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w części, w jakiej sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako użytki rolne, w momencie podjęcia czynności faktycznych na Nieruchomości związanych z rozważaną inwestycją.*

W **uzasadnieniu** swego wystąpienia Spółka powołała się na art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają między innymi grunty. Przy czym podatkowi temu nie podlegają użytki rolne, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, o czym stanowi art. 2 ust. 2 powołanej ustawy. Użytki rolne, które zostały zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Wnioskodawca zauważyła też, że ustawodawca nie zdefiniował terminu *grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej*. Stąd też dla potrzeb swego wystąpienia powołuje się na doktrynę, zgodnie z którą zwrot ten oznacza grunty, na których w rzeczywistości wykonywane są czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Wnioskodawca przyznaje, że wyłącznym kryterium decydującym o zajęciu gruntu na działalność gospodarczą nie może być sam fakt posiadania go przez przedsiębiorcę lub inny podmiot wykonujący działalność gospodarczą. Wywodzi stąd, że sposób faktycznego wykorzystania sklasyfikowanych jako użytki rolne gruntów decyduje o tym, czy będą one objęte podatkiem rolnym, czy też podatkiem od nieruchomości.

Spółka zwraca też uwagę na to, że ustawodawca w ustawie podatkowej użył zwrotów: *związane z prowadzeniem działalności gospodarczej* oraz *zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej*. W pierwszym przypadku zastosowanie stawek podatku od nieruchomości przewidzianych dla działalności gospodarczej wiąże się z samym faktem posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę. W drugim jednak wymagany jest warunek zajęcia na działalność gospodarczą. Sam fakt posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę nie jest wystarczający dla zastosowania stawki przewidzianej dla działalności gospodarczej. Na poparcie swej tezy Wnioskodawca przytacza wyroki Sądów Administracyjnych.

Burmistrz Międzychodu po zapoznaniu się z wnioskiem i dokładnej analizie przedmiotu sprawy uznał, że wyrażone w nim **stanowiska Wnioskodawcy są prawidłowe**. Tutejszy organ podatkowy zaistniałą sytuację prawną ocenia w następujący sposób.

Stosownie do art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości użytki rolne oraz lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Analogiczne rozwiązanie znajduje się w art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1892 ze zm.), zgodnie z którym opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Podobnie jest w przypadku podatku leśnego,

gdzie opodatkowanie podatkiem leśnym gruntów stanowiących lasy możliwe jest wyłącznie gdy grunty te zajęte są na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna. Konstrukcja tych regulacji dowodzi, że zanim grunt zostanie opodatkowany podatkiem od nieruchomości należy uprzednio wykluczyć możliwość opodatkowania go podatkiem rolnym lub leśnym. Na uwagę jednak zasługuje fakt, iż ustawodawca, co słusznie zauważył Wnioskodawca, nie zdefiniował pojęcia gruntów *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej*. W praktyce rodzi to liczne problemy interpretacyjne.

W art. 1a pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zdefiniowano pojęcie gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, jako grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. W świetle brzmienia art. 2 ust. 2 ustawy ma to zastosowanie do gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków inaczej niż użytki rolne czy też lasy. Wystarczającą przesłanką dla opodatkowania tych gruntów podatkiem od nieruchomości stawką przewidzianą dla działalności gospodarczej jest sam fakt posiadania ich przez przedsiębiorcę. W tym przypadku znaczenie ma zatem już sam pośredni związek z działalnością gospodarczą. W sposób całkiem odmienny potraktowano grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne. Te grunty, co do zasady podlegają opodatkowaniu podatkiem rolnym, o czym przesądza art. 1 ustawy o podatku rolnym. Podatek od nieruchomości ma do nich zastosowanie, o czym przesądza art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wyłącznie w przypadku zajęcia ich na prowadzenie działalności gospodarczej. W przypadku przedsiębiorcy mamy zatem do czynienia z gruntami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz gruntami zajętymi na prowadzenie działalności gospodarczej.

W literaturze i orzecznictwie sądowym w większości przypadków nie ma wątpliwości, że użytki rolne zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, to grunty, na których w rzeczywistości wykonywane są czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Jeżeli zatem na użytku rolnym widoczne są efekty prowadzonej działalności gospodarczej, to niewątpliwie grunt ten jest zajęty na tę działalność i należy go opodatkować podatkiem od nieruchomości. Należy w tym miejscu podkreślić, że prace inwestycyjne zmierzające do uruchomienia w przyszłości wykonywania działalności gospodarczej są również częścią działalności. Nie ma przy tym znaczenia, na co może być taki grunt w przyszłości przeznaczony albo jakim będzie służył celom. Zajęcie w tym rozumieniu przybiera postać faktycznego wykorzystania gruntu do prowadzonej działalności gospodarczej, co jest łatwe do stwierdzenia w drodze oględzin. Na takim gruncie widoczne są ślady takiej działalności. Nie muszą się one wiązać bezpośrednio z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą. Zajęciem w tym rozumieniu jest już rozpoczęcie prac mających na celu realizację inwestycji (niwelacja gruntu, jego ogrodzenie, rozpoczęcie prac budowlanych itp.). Istotnym elementem, nieodzownym dla rozstrzygnięcia sprawy zajęcia użytku rolnego na działalność gospodarczą jest jego faktyczne zajęcie na działalność gospodarczą, w tym również same prace inwestycyjne wykonywane na użytkach rolnych. W tym miejscu tutejszy organ podatkowy zgadza się z Naczelnym Sądem Administracyjnym, który w wyroku z 12 kwietnia 2012 r. II FSK 1771/10 stwierdził, że *Zgodzić się przy tym należy z poglądami prezentowanymi w literaturze przedmiotu (np. L. Etel, "Podatek od nieruchomości, rolny, leśny", Warszawa 2005, s. 75) i w orzecznictwie (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 stycznia 2007 r., II FSK 97/06), że zajęcie gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej powinno mieć charakter faktyczny. Zdaniem rozpatrującego sprawę składu orzekającego, sposób faktycznego wykorzystywania sklasyfikowanych jako użytki rolne gruntów, decyduje o tym, czy będą one objęte podatkiem rolnym, czy też podatkiem od nieruchomości. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że strona skarżąca jest przedsiębiorcą, zajmuje się obrotem nieruchomościami, sporne grunty (w okresie, za który*

naliczono podatek) były jej własnością. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego grunty są wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej (zajęte na prowadzenie tej działalności) zarówno w przypadku, gdy taka działalność jest na nich bezpośrednio prowadzona (np. wydobywanie kopalin, prowadzenie zakładu przemysłowego, handlowego, czy też usługowego), jak też w przypadku, gdy są one przedmiotem gospodarczego obrotu.

Biorąc pod uwagę powyższe, tutejszy organ podatkowy stoi na stanowisku, że ustawa o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawa o podatku rolnym wyłączają z opodatkowania podatkiem rolnym takie użytki rolne, które zajęte są na prowadzenie działalności gospodarczej. W sprawie będącej przedmiotem wystąpienia Wnioskodawcy Burmistrz Międzychodu zgadza się ze stanowiskiem zaprezentowanym w piśmie z 21 czerwca 2018 r. Uznaje zatem, że grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, będące w posiadaniu Spółki, nie objęte widocznym na nich procesem inwestycyjnym są wyłączone z opodatkowania ich podatkiem od nieruchomości. Grunty te zaczną podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostaną faktycznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, wskutek podjęcia czynności faktycznych związanych z rozważaną inwestycją.

POUCZENIE

1. 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 w Poznaniu po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi).
2. Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).
3. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu - Burmistrza Międzychodu, ul. Marszałka Piłsudskiego 2, 64-400 Międzychód.
4. Niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Sprawę prowadzi:
Piotr Biniś
Tel.: 95 748 8119



BURMISTRZ
Krzysztof Wolny

Otrzymują:
1. adresat
2. a. a.