



URZĄD GMINY KOSTOMŁOTY

55 – 311 Kostomłoty, ul. Ślężna 2
tel./fax 071 3170 283, 071 3170 287
www.kostomloty.pl, gmina@kostomloty.pl

Kostomłoty, dnia 10.08.2012 r.

RF.3110.01.2012

WÓJT GMINY
KOSTOMŁOTY

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Wójt Gminy Kostomłoty, działając na podstawie art.14 j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 8 poz. 60 z późn. zm.), wydaje niniejszym urzędową interpretację przepisów prawa podatkowego.

I. Przedmiotem niniejszej opinii jest zagadnienie dotyczące podstawy opodatkowania nieruchomości będących własnością przedsiębiorcy.

II. Podstawą ustalenia stanu prawnego są przepisy ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2006 r. 136, poz. 969 z późno zm.), ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późno zm.) oraz Ordynacji podatkowej w brzmieniu obowiązującym w dniu wydania niniejszej opinii.

III. Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż spółka z o.o. była właścicielem, a od stycznia br. jest współwłaścicielem gruntów niezabudowanych, za który dotychczas był opłacany podatek od nieruchomości.

Spółka złożyła do Wójty Gminy Kostomłoty wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w kwestii, czy od posiadanego przez nią gruntu należy opłacać podatek od nieruchomości czy podatek rolny. Przedstawiając swoje stanowisko, spółka stwierdziła, iż w związku z faktem, iż prowadzi działalność w zakresie architektury, przedmiotowego gruntu nie wykorzystuje na prowadzoną działalność, a grunt ten jest oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako użytek rolny, nieruchomość podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym.

IV. Pierwszorzędną kwestią w niniejszej sprawie jest ustalenie, jakie przepisy będą tu miały zastosowanie, a które zostaną wyłączone, bowiem opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości może odbyć się dopiero, gdy brak jest możliwości opodatkowania podatkiem rolnym.

Zgodnie z przepisem art. 1 ustawy o podatku rolnym, opodatkowaniu tym podatkiem podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej inna niż działalność rolnicza. Podobnie przepis art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stwierdza, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach

rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Zatem kluczowym pojęciem wymagającym rozważenia jest pojęcie "gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej". W aktualnym orzecznictwie sądów administracyjnych przeważa pogląd, iż "zajęcie gruntów na prowadzenie działalności gospodarczej" oznacza faktyczne wykorzystywanie tych gruntów do celów prowadzonej działalności, rzeczywiście wykonywane czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Zgodnie z poglądem NSA fakt zajęcia gruntu na działalność gospodarczą stanowi "na przykład zmiana przeznaczenia gruntów w planie przestrzennym, rozpoczęcie prac melioracyjnych, wytyczanie dróg, przebudowa linii energetycznych, wykonanie sieci wodno - kanalizacyjnych" (zob. wyrok NSA z dnia 10 stycznia 2007 r. w sprawie II FSK 97/06). Niemniej jednak, przy ocenie tego faktu należy mieć na uwadze wszelkie okoliczności towarzyszące istniejącemu oraz planowanemu wykorzystaniu gruntów, ponieważ pojęcie gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej dotyczy sytuacji, w których na gruntach tych jest lub będzie prowadzona działalność gospodarcza i w tym zakresie przedsiębiorca podjął działania zmierzające do realizacji swoich planów, choć czasowo mogą one pozostać nieeksploatowane (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z 13 grudnia 2006 r. w sprawie I SA/Wr 1368/06). Zatem opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegać będą te grunty rolne należące do przedsiębiorcy, które z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą zostały wyłączone, poprzez czynności faktyczne z produkcji rolnej. W każdej sprawie przesądzające dla oceny, czy grunt rolny został wyłączony z rolniczego eksploatowania z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą decydować będą zaistniałe okoliczności faktyczne, takie jak cel i okoliczności nabycia gruntów, historia ich użytkowania, profil prowadzonej działalności, plany ich wykorzystywania w przyszłości (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z 13 grudnia 2006 r. w sprawie I SA/Wr 1368/06).

V. W literaturze przedmiotu można spotkać różne definicje pojęcia „zajęcia”, które odnoszą się do innego znaczenia tego słowa, a mianowicie „zająć” oznacza także wziąć coś w posiadanie, zawładnąć czymś. Stąd wynika, że wystarcza samo objęcie gruntu w posiadanie w toku czynności prowadzonych w ramach działalności gospodarczej. Wniosek ten jest korygowany przez rezultaty wykładni systemowej i celowościowej, na podstawie których należy rozróżnić „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” od „zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej”. Z zestawienia tych dwóch pojęć wynika, że w drugim przypadku nie wystarcza samo posiadanie gruntu przez przedsiębiorcę. Konieczne jest jego używanie (wykorzystywanie) na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, lecz nie wymaga fizycznego „wejścia” na grunt i dokonywania na nim prac melioracyjnych, wytyczania dróg, przebudowy linii energetycznych czy wykonania sieci wodno-kanalizacyjnych. Sposób wykorzystania gruntu do działalności gospodarczej podatnika będzie zależał od charakteru (istoty) tej działalności i nie musi polegać na wykonywaniu na gruncie określonych prac. Objęcie danych gruntów działalnością pośrednika w obrocie nieruchomościami spełnia kategorię wykorzystania gruntów będących przedmiotem dokonanych transakcji w działalności gospodarczej tego podmiotu. (Zob. K. Radzikowski, Zajęcie gruntu rolnego na działalność gospodarczą. Glosa do wyroku NSA z 10 stycznia 2007 r. sygn. Akt: II FSK 97/06, Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych, nr 2/2009, s. 8). Kluczowy dla niniejszej sprawy jest również rodzaj podmiotu wykonującego działalność gospodarczą. Właścicielem gruntu jest spółka z o.o., czyli podmiot utworzony w celu prowadzenia określonej działalności gospodarczej, działający z nastawieniem na zysk. Przedmiot działalności spółki z o.o. wynika m. in. z zapisów w KRS w dziale 3 i obejmuje również działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.

VI. W przypadku spółki z o.o. - podmiotu utworzonego na osiągnięcie zysku, dokonanie praktycznie każdej czynności faktycznej czy nawet prawnej związanej z przedmiotowym gruntem przemawia za zajęciem tego gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej. W niniejszej sprawie można powiązać fakt ustanowienia współwłasności na przedmiotowym

gruncie z prowadzeniem działalności, gdyż jest to również przejaw działania spółki, a więc wykonywania działalności gospodarczej, a sprzedaż udziałów w nieruchomości, jako czynność prawna i faktyczna (wydanie nieruchomości), może stanowić działanie zmierzające do realizacji tego wykonania. Ponadto ustanowienie współwłasności nieruchomości jest przejawem obrotu tę nieruchomością. Skoro dotychczas grunt spółki był objęty podatkiem od nieruchomości, to samo zbycie udziału w takim gruncie na rzecz osoby fizycznej nie stanowi o automatycznym wyłączeniu gruntu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Ponadto spółka nigdy nie wykonywała na przedmiotowym gruncie działalności rolniczej ani też leśnej. Nabyła ten grunt w określonym celu, tj. w celu osiągnięcia zysku, a to niewątpliwie jest przejawem jej działalności.

Wobec powyższego, grunty nabyte przez spółkę, które w planie zagospodarowania przestrzennego były i są przeznaczone jako grunty oznaczone PU2 – tereny produkcyjno-usługowe, w związku z prowadzoną przez nią działalnością, winny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, stwierdzić należy, że stanowisko podatnika zawarte we wniosku jest nieprawidłowe.

Pouczenie:

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

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 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 Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.).

Skargę do WSA wnosi się (we dwóch egzemplarzach – art.47 w/w 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 u.p.p.s.a.).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art.54 § 1 u.p.p.s.a.) na adres: Wójt Gminy Kostomłoty, ul. Słężna 2, 55-311 Kostomłoty.

WÓJT
Wacław Jaskuła

