



3. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego:  
W ocenie Wnioskodawcy na zadane pytanie należy udzielić odpowiedzi twierdzącej. Stan techniczny nieruchomości Wnioskodawcy nie pozwala na ich wykorzystanie do prowadzenia przez Wnioskodawcę działalności gospodarczej, a fakt ten ma charakter statyczny. Zgodnie z przeszczeniem technicznym, jakkolwiek nie wykorzystanie nieruchomości przez Wnioskodawcę musi być zostało poprzedzone licznymi i kosztownymi pracami. Tym samym uznać należy, iż spełniona została przesłanka, o której mowa w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613).

Oświadczam, 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.

APLIKANT RADCOWSKI

~~Robert Duda~~  
Robert Duda

Podpis

Załączniki:

1. upoważnienie do zastępowania rady prawnej
2. ....

<b>PERZYDENT MIASTA ELBLĄGA</b>	Elbląg, 14 marca 2014 r.
Urząd Miejski w Elblągu 82-300 Elbląg ul. Łączności 1	<b>X Spółka z o.o.</b>
SDDB-PIO.3120.13.2014.ES	

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

<b>1. Postawa prawna interpretacji</b>
Art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14b i 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja Podatkowa (Dz. U. z 2012r. poz. 749 z późn. zm.), art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.)
<b>2. Rozstrzygnięcie</b>
Po rozpatrzeniu wniosku X Spółka z siedzibą w X z dnia 10 lutego 2014r. w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej zwolnienia od podatku od nieruchomości z uwagi na wystąpienie „względów technicznych” ,  <b>postanawiam uznać stanowisko przedstawione we wniosku za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.</b>
<b>3. Stan faktyczny/ zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku</b>
W dniu 10 lutego 2014 r. X Sp. , za pośrednictwem swojego pełnomocnika, złożyło wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego dotyczącej następującego stanu faktycznego:  Wnioskodawca jest przedsiębiorcą, który w dniu 10 marca 2009 r. nabył własność nieruchomości położonych w Elblągu przy ul. X. Zakupione nieruchomości nie są i nie mogą być wykorzystywane, ze względów technicznych do prowadzenia przez wnioskodawcę działalności gospodarczej. Jakikolwiek ich wykorzystywanie musiałoby zostać poprzedzone licznymi gruntowymi pracami remontowymi oraz adaptacyjnymi.  Na tle tak przedstawionego stanu faktycznego wnioskodawca zadał pytanie czy zakupione przez niego nieruchomości korzystają ze zwolnienia, o którym mowa w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych?  Zdaniem wnioskodawcy stan techniczny nieruchomości nie pozwala na ich wykorzystanie

do prowadzenie działalności gospodarczej i fakt ten ma charakter stały. Zgodnie z przeznaczeniem technicznym jakiegokolwiek wykorzystanie nieruchomości przez wnioskodawcę musiałyby zostać poprzedzone licznymi i kosztownymi pracami. Tym samym w ocenie wnioskodawcy spełniona została przesłanka, o której mowa w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

#### **4. Stanowisko wnioskodawcy**

Zdaniem Wnioskodawcy nieruchomości korzystają ze zwolnienia na mocy art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

#### **5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym**

Analizując powyższą sytuację stwierdzić należy, że stanowisko wnioskodawcy w przedmiocie zwolnienia z obowiązku podatkowego nieruchomości z uwagi na niemożliwość ich wykorzystania do prowadzenia działalności gospodarczej należy uznać za nieprawidłowe.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że obowiązek podatkowy powstaje w związku z samym faktem posiadania nieruchomości. Art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają nieruchomości lub obiekty budowlane, do których zalicza się grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W przepisie tym jednoznacznie został określony przedmiot podatku od nieruchomości poprzez wskazanie, że opodatkowaniu podlegają, upraszczając, budynki, budowle i grunty. Już choćby z tego względu nie sposób podzielić stanowiska wnioskodawcy, iż stan techniczny nieruchomości uzasadnia zastosowanie zwolnienia z podatku od nieruchomości. W szczególności podstawy do zwolnienia nie stanowi przywołany przez wnioskodawcę art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, gdyż przepis ten zawiera jedynie definicję gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, nie odnosząc się w żaden sposób do zwolnienia z podatku od nieruchomości. Takiego zwolnienia nie zawierają także inne przepisy prawa.

Nadmienić jedynie należy, że stan techniczny nieruchomości może aktualizować zastosowanie niższej stawki podatku od nieruchomości. Chodzi tu o sytuacje kiedy przedmiot opodatkowania ze względów technicznych nie nadaje się do wykorzystywania do prowadzenia działalności gospodarczej. Przy czym jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w **wyroku z 9 stycznia 2009, II FSK 1354/07** wykładnia zwrotu, że *dany przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności ze względów technicznych, oznacza „obiektywne przeszkody sprawiające, że przedmioty opodatkowania nie są i trwale nie mogą być wykorzystywane w działalności gospodarczej”*. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd podkreślił, że przeszkoda

uniemożliwiająca wykorzystywanie np. danego budynku do prowadzenia działalności gospodarczej, nie może być determinowana wolą podatnika (a więc jego działaniem lub zaniechaniem). Powinna ona wynikać z okoliczności zewnętrznych odnoszących się do przedmiotu opodatkowania. Przyjmując taką interpretację stwierdzić należy, że za względów techniczne uznaje się takie okoliczności, które powodują, że dana nieruchomości trwale nie nadaje się do użytku zgodnego z celem prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności co ma związek ze stanem technicznym budynku i powoduje, że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia konkretnej działalności wykonywanej przez danego przedsiębiorcę. Nie może być mowy o względach technicznych w sytuacji, gdy nieruchomości co prawda nie może być wykorzystywana na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, lecz będzie to możliwe po realizacji prac remontowych i adaptacyjnych, chyba że w efekcie tych prac powstanie nowy budynek (**por. wyrok WSA w Gliwicach z 5 lipca 2010, I SA/GI 368/09**).

**Natomiast z przedstawionego przez wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, że wykorzystanie nieruchomości przez wnioskodawcę na cele gospodarcze musiałoby zostać poprzedzone licznymi pracami. Można z tego wywieść, że po przeprowadzeniu takich prac możliwe będzie wykorzystanie nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą. W konsekwencji odpada przesłanka istnienia względów technicznych, z uwagi na brak okoliczności zewnętrznych odnoszących się do przedmiotu opodatkowania i istnienie możliwości przystosowania nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej, determinowanej wolą podatnika.**

**W podsumowaniu wskazać należy, że brak możliwości wykorzystania nieruchomości na potrzeby związane z wykorzystaniem jej do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych nie stanowi podstawy do zwolnienia z opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Taki stan rzeczy uprawnia natomiast do skorzystania z niższej stawki opodatkowania przy zaistnieniu stosownych przesłanek.**

## **6. 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 w Olsztynie, 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 z późn. zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach - art. 47 ww. ustawy) 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 tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Urząd Miejski w Elblągu  
ul. Łączności 1, 82-300 Elbląg.

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Zbigniew Pater  
SKARBNIK MIASTA