Karczew, dnia 30 marca 2017 r.

BURMISTRZ KARCZEWA

[…]

[…]
ul. […]
[…]

Interpretacja Indywidualna
Przepisów Prawa Podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 201 ze zm.) i art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 716 ze zm.) Burmistrz Karczewa stwierdza, że stanowisko […] przedstawione we wniosku z dnia 02 stycznia 2017 r. (data wpływu 11 stycznia 2017 r.) o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego odnośnie stawek podatku od nieruchomości dla nieruchomości będących w posiadaniu […] czasowo niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w związku z przepisami ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 1829 ze zm.) **– jest nieprawidłowe**

UZASADNIENIE

1. Stan faktyczny przedstawiony przez podatnika

Wnioskiem z dnia 02 stycznia 2017 r. (data wpływu 11 stycznia 2017 r.) […] (dalej także „Podatnik", „Wnioskodawca") wystąpiła do Burmistrza Karczewa o udzielenie pisemnej interpretacji co do sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie, w której nie toczy się postępowanie podatkowe, kontrola podatkowa, ani postępowanie przed sądem administracyjnym.

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że podatnik jest posiadaczem nieruchomości położonej w Karczewie przy ul. […]. W budynku mieszkalnym znajdującym się na powyższej nieruchomości podatnik posiada kilka lokali mieszkalnych i kilka lokali użytkowych, które od dłuższego czasu nie są wykorzystywane do prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Podatnik opłaca podatek od nieruchomości według

stawek właściwych dla lokali mieszkalnych i gruntów pozostałych. W przypadku lokali użytkowych podatnik opłaca podatek według najwyższej stawki właściwej dla lokali użytkowych.

2. **We wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe**

W roku 2017 jest możliwe przyjęcie do zasobów […] kolejnej nieruchomości położonej na terenie miasta lub gminy Karczew. Na dzień wydawania interpretacji podatnik nie mógł ujawnić wielkości i dokładnego położenia nieruchomości, wskazał natomiast że budynki znajdujące się na terenie nieruchomości nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej i nie będą wykorzystywane do prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej przez dłuższy czas. Jako uzasadnienie takiego stanu […] wskazała m.in. przyczyny proceduralne (konieczność przeprowadzenia postępowania przetargowego na najem i zbycie nieruchomości).

W związku z powyższym podatnik zadał następujące pytania

Czy […] działająca w imieniu Skarbu Państwa jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 1829 ze zm., dalej także „u.s.d.g.") oraz jakie stawki podatku od nieruchomości są właściwe dla opodatkowania nieruchomości będących w posiadaniu […] czasowo niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Stanowisko podatnika

[…] nie jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a nieruchomości nie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu według stawek właściwych dla gruntów pozostałych i budynków pozostałych.

3. **Ocena prawna stanowiska podatnika i stanowisko organu podatkowego**

[…] jest agencją wykonawczą nadzorowaną przez Ministra Obrony Narodowej. Status prawny oraz zakres jej kompetencji określa ustawa z dnia 10 lipca 2015 roku o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz.U. 2016, poz. 614 ze zm., dalej także: „ustawa o AMW"). […] działa na podstawie wspomnianej ustawy i statutu określającego jej organizację wewnętrzną nadanego w drodze rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 27 grudnia 2016 r. (Dz.U. z 2017 poz. 18). […] została utworzona jako państwowa osoba prawna, na mocy ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. z 2013, poz. 712 ze zm.), wykonująca prawa własności i inne prawa majątkowe na rzecz Skarbu Państwa. […] jest państwową jednostką organizacyjną, określaną jako państwowa osoba prawna posiadająca osobowość prawną, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa

własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność. […] obejmując we władanie składniki mienia Skarbu Państwa, wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do Skarbu Państwa oraz osób trzecich.

Przedsiębiorca jest podmiotem, na którym skupia swoją uwagę zarówno praktyka obrotu gospodarczego, jak i prawo, które reguluje sposób powstawania przedsiębiorcy, jego prawa i obowiązki, odpowiedzialność, a także szereg kwestii, które decydują o jego statusie prawnym. Zgodnie z art. 4 u.s.d.g. przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Status przedsiębiorcy może przysługiwać zarówno osobom fizycznym, jak i osobom prawnym oraz jednostkom organizacyjnym niebędącym osobami prawnymi, ale mającym zdolność prawną. Wskazane powyżej podmioty, aby mogły nabyć status przedsiębiorcy, muszą wykonywać działalność gospodarczą.

[…] ma szczególną pozycję w polskim systemie prawnym. Przyznanie […] osobowości cywilnoprawnej oznacza, że jest ona odrębnym od Skarbu Państwa, samodzielnym podmiotem prawa, działającym przez własne organy. […] nie podlega obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, co nie oznacza, że nie prowadzi działalności gospodarczej i nie jest przedsiębiorcą. Działalność gospodarcza jest bowiem faktem, kategorią o charakterze obiektywnym, nie konstytuuje jej zatem wpis, bądź jego brak do odpowiedniego rejestru. Niewątpliwie także sposób powołania osoby prawnej do życia nie stanowi kryterium przesądzającego o tym, czy w konkretnym przypadku mamy do czynienia z podmiotem wykonującym działalność gospodarczą. Wyróżniającą cechą […] od przedsiębiorców, w rozumieniu ustawy o działalności gospodarczej, jest brak możliwości samodzielnego wyznaczania zadań, co nie oznacza, że […] nie prowadzi działalności gospodarczej i nie jest przedsiębiorcą.

[…], jest powołana do wykonywania zadań publicznych określonych głównie w art. 7 i art. 9 ustawy o AMW. Skarb Państwa powierza […] wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia powierzonego. Ustawa o AMW na plan pierwszy wysuwa zadanie administracyjne Agencji, jakim jest gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o AMW). Ustawa o AMW stanowi w art. 54 ust. 1, iż gospodarowanie mieniem (w rozumieniu ustawy o AMW) odbywa się zgodnie z wymogami racjonalnej gospodarki i polega w szczególności na:

1) sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach określonych w ustawie oraz sprzedaży, najmie, dzierżawie i użyczeniu niezamieszkałych lokali mieszkalnych;
2) sprzedaży lub zamianie, oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, oddaniu nieruchomości w trwały zarząd lub ustanawianiu i nabywaniu ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych;
3) oddaniu w najem, dzierżawę, użyczenie lub do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego;

4) nieodpłatnym zbywaniu, w drodze umowy, jednostkom samorządu terytorialnego nieruchomości gruntowych, budynków i lokali oraz budowli i urządzeń infrastruktury;
5) nieodpłatnym przejmowaniu od Skarbu Państwa, w tym z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje starosta, i innych agencji wykonawczych, nieruchomości, które mogą być zagospodarowane lub przeznaczone do obrotu w celu realizacji zadań Agencji;
6) nieodpłatnym przekazywaniu nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej lub agencje wykonawcze, jeżeli nieruchomości te stały się zbędne do wykonywania zadań Agencji;
7) sprzedaży jednostkom samorządu terytorialnego, a także samorządowym jednostkom organizacyjnym, na ich wniosek, nieruchomości lub ich części stanowiących przedmiot najmu przez te podmioty;
8) sprzedaży, likwidacji lub utylizacji mienia ruchomego.

Z art. 2 u.s.d.g. wynika, że działalnością gospodarczą – jest zarobkowa działalność wytwórcza, handlowa, budowlana, usługowa, a także działalność zawodowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Zarządzanie (gospodarowanie) mieniem w sposób określony w art. 54 ust. 1 ustawy o AMW potwierdza, że […] prowadzi działalność gospodarczą. Podejmowane przez […] działania cechuje podporządkowanie regułom racjonalnej gospodarki w wymiarze ekonomicznym i nastawienie na zysk, profesjonalny i zorganizowany charakter oraz ciągłość działania. Racjonalne gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez […] wymusza osiąganie dochodu. Wprawdzie przepisy regulujące prowadzenie działalności gospodarczej przez […] ograniczają korzystanie przez nią z osiągniętego zysku, to jednak jej działania posiadają wszystkie cechy jakimi charakteryzuje się działalność gospodarcza. […] spełnia powołane wyżej kryteria przy prowadzeniu swojej działalności, a zatem działalność […] jest działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 2 u.s.d.g.

W odniesieniu do gruntów należących do […], w świetle art. 2 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają wszystkie grunty niebędące użytkami rolnymi, gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi oraz lasami, chyba że grunty te zostały zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b u.p.o.l., chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Powołana definicja uzależnia uznanie budynku za "związany z działalnością gospodarczą" nie od faktycznego jego wykorzystywania, lecz od samego tylko faktu, że znajduje się on w posiadaniu określonego podmiotu (przedsiębiorcy).

Każdy budynek, który znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, w rozumieniu u.p.o.l. "związany jest z prowadzeniem działalności gospodarczej", za wyjątkiem wyraźnie wymienionych w ustawie budynków mieszkalnych, a także z wyjątkiem tych przypadków, gdy przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Już sam fakt posiadania gruntów, budynków czy budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą jest podstawowym i wystarczającym warunkiem prawnym do zaliczenia tych nieruchomości w poczet kategorii przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Nieistotna jest okoliczność faktycznego wykorzystywania, sposób czy intensywność tego wykorzystywania, co potwierdzają liczne orzeczenia sądów administracyjnych, tworzące stabilną i niekwestionowaną linię orzeczniczą (wyr. NSA z 20.3.2009 r., II FSK 1888/07 oraz wyr. WSA: z 25.2.2008 r., I SA/Wr 1575/07; z 23.1.2009 r., III SA/Wa 2010/08; z 26.3.2009 r., I SA/Gd 903/08; z 22.4.2009 r., I SA/Ol 85/09; z 10.9.2009 r., I SA/Ol 474/09; z 14.1.2010 r., I SA/Ol 722/09; z 3.6.2009 r., III SA/Po 107/09; z 28.7.2009 r., I SA/GL 223/09).

Natomiast jeśli budynki – będące w posiadaniu przedsiębiorcy – to budynki mieszkalne, to wówczas ich opodatkowanie stawkami najwyższymi zależy od faktycznego zajęcia na cele działalności gospodarczej. Opodatkowane wedle stawki właściwej dla działalności gospodarczej są bowiem "budynki mieszkalne (ich części) zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej". W tym przypadku warunkiem opodatkowania według wyższej stawki jest faktyczne zajęcie danego budynku (jego części) na potrzeby prowadzonej działalności. Budynek mieszkalny pozostający w posiadaniu przedsiębiorcy (lecz nie wykorzystywany faktycznie na cele prowadzonej działalności) podlega opodatkowaniu wedle stawek właściwych dla budynków mieszkalnych.

Nie budzi wątpliwości zasadność opodatkowania najwyższymi stawkami podatku od nieruchomości, będących w posiadaniu […] nieruchomości - zarówno własnych, powierzonych na przechowanie lub użyczonych, jak i nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Pogląd taki znajduje również swoje potwierdzenie zarówno w literaturze przedmiotu (zob. L. Etel, S. Presnarowicz, Podatki i opłaty samorządowe. Komentarz, Warszawa 2003, s. 147-148, oraz L. Etel, M. Popławski, S. Presnarowicz, R. Dowgier, Podatki i opłaty samorządowe w pytaniach i odpowiedziach, Warszawa 2003, s. 84-85), jak też w ugruntowanym orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, wydanym co prawda w oparciu o ustawę z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego, ale nadal aktualnym. Uznanie gruntu i budynku za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oznacza opodatkowanie podatkiem od nieruchomości według najwyższych stawek podatku od nieruchomości, tj. stawką od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz stawką od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

O opodatkowaniu gruntów podatkiem od nieruchomości bądź podatkiem rolnym decyduje sposób ich sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków. Podstawę dowodową rozstrzygnięcia organu podatkowego powinna stanowić ewidencja gruntów i budynków oraz że w sprawie nie występują względy techniczne, wykluczające możliwość wykorzystania gruntów do działalności gospodarczej. Ze względu na treść art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1629 ze zm.) dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków mają walor dokumentu urzędowego, o którym mowa w art. 194 Ordynacji podatkowej, wobec czego przy ustalaniu wysokości zobowiązań podatkowych organy podatkowe nie są uprawnione do przyjęcia innej podstawy wymiaru podatku, niż wynikająca z ewidencji. Znaczenie prawnopodatkowe może mieć tylko doprowadzenie do zmiany wpisów w tej ewidencji. Na mocy definicji ustawowej wszystkie nieruchomości, znajdujące się w posiadaniu […] jako przedsiębiorcy, uważane są za związane z działalnością gospodarczą.

Reasumując organ podatkowy stoi na stanowisku, że […] działająca w imieniu Skarbu Państwa jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej oraz jest zobowiązana do zapłaty podatku od nieruchomości od nieruchomości czasowo niewykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej według stawek dla gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Interpretacja dotyczy zdarzenia przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Pouczenie

Wnioskodawcy 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 Warszawie (ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa), po uprzednim wezwaniu na piśmie Organu, który wydał interpretację w terminie czternastu 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, t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 718 ze zm.).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), tj. na adres Burmistrza Karczewa (ul. Warszawska 28, 05-480 Karczew).