

prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż nieruchomość ani w przeszłości ani w chwili obecnej nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, ponadto stan techniczny nieruchomości sprawiał, iż nie jest – zdaniem Wnioskodawcy – możliwe wykorzystywanie jej do prowadzenia działalności gospodarczej. Dodatkowo, prace remontowe budynku znajdującego się na nieruchomości i prowadzone przez Wnioskodawcę zmierzają do jego wykorzystania na cele mieszkaniowe, czyli także nie związane z działalnością gospodarczą. W tak ustalonym stanie faktycznym Wnioskodawca za prawidłowe uznaje opodatkowanie nieruchomości według stawek przewidzianych dla gruntów pozostałych.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za nieprawidłowe.

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 ze zm.) zawarta jest definicja gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą. Zgodnie z jej treścią za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się 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 grunty pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Przy interpretacji względów technicznych należy mieć na uwadze majątkowy charakter podatku od nieruchomości. Ustawodawca powiązał istnienie obowiązku podatkowego przez sam fakt posiadania przedmiotu opodatkowania. Przez różnicowanie stawek podatkowych uzależnia jednak wysokość podatku od sposobu wykorzystania gruntu, budynku i budowli. Najwyższymi stawkami opodatkowane są grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ustawodawca uznał, iż skoro przedmiot opodatkowania jest w posiadaniu przedsiębiorcy, to przynosi większe korzyści, niż ten którym włada podmiot nieprowadzący takiej działalności.

Jeżeli prawodawca opodatkowuje niższymi stawkami podatku od nieruchomości grunty, które nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych, to zakłada, że istnieją takie przeszkody (techniczne) niezależne od woli podatnika, które powodują, że grunt w ogóle staje się nieprzydatny dla celów prowadzenia działalności gospodarczej.

Wylączenie przedmiotów opodatkowania z kategorii związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej musi mieć charakter obiektywny, tj. przedmiot opodatkowania nie może nadawać się do prowadzenia działalności gospodarczej przez konkretnego przedsiębiorcę i jednocześnie nie mogłyby być wykorzystywane przez inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą o innym charakterze (Wyrok NSA z dn. 17.01.2008 II FSK 1517/07).

Względy techniczne dotyczą jedynie możliwości wykorzystywania konkretnego przedmiotu opodatkowania i są okolicznością faktyczną niezależną od woli przedsiębiorcy, wynikające bezpośrednio ze stanu technicznego tego przedmiotu powodującego zerwanie związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Stanowią, że pod względem technicznym dany przedmiot nie nadaje się do użytku w prowadzonym przedsiębiorstwie, gdyż nie spełnia określonych wymogów technicznych niezbędnych do jego wykorzystania w celach gospodarczych. **Względy takie**, o których mowa w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, odnoszą się przede wszystkim do złego nieodpowiadającego prowadzonej działalności gospodarczej stanu technicznego danego przedmiotu opodatkowania (nie jest nim remont budynku oraz wniosek o zmianę sposobu użytkowania budynku po dawnej szkole na cele mieszkalne).

Każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą, powinien mieć na uwadze, że mogą wystąpić pewne okoliczności, które uniemożliwiają prowadzenie działalności gospodarczej. Dlatego brak zarobkowania powinien być w kalkulowany w prowadzoną działalność gospodarczą.

Z powyższego wynika zatem, iż fakt posiadania przedmiotu opodatkowania (gruntu, budynku, budowli) przez przedsiębiorcę skutkuje tym, że jest on związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Co do zasady więc, opodatkowanie podatkiem od nieruchomości gruntów i budynków znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorcy nie jest uzależnione od rzeczywistego wykonywania na tych gruntach i w zlokalizowanych na nich budynkach, budowli czynności składających się na prowadzenie działalności gospodarczej. Istotne znaczenie dla wywołania określonych skutków podatkowych ma sam fakt posiadania tychże nieruchomości przez przedsiębiorcę (inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą).

Stanowisko to znajduje potwierdzenie nie tylko w treści definicji zawartej w art.1a ust.1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ale także w wyroku WSA z dnia 29.09.2005 r. III SA/Wa 1411/05 oraz wyroku WSA z dnia 06.06.2006 r. sygn. akt I SA/Gd 481/05.

Przepis przewiduje jednakże, iż w pewnych sytuacjach może zajść wylączenie przedmiotu opodatkowania z podlegania najwyższym stawkom podatku. Nie są uznane za

związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (mimo, iż znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy):

- budynki mieszkalne z gruntami związanymi z tymi budynkami;
- grunty pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych
- grunty, budynki oraz budowle, które nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych.

Pierwsze dwa z wymienionych wyjątków mają zastosowanie bez względu na sposób wykorzystywania przedmiotu opodatkowania. Przedmioty te, znajdujące się w posiadaniu przedsiębiorcy, nie są dla celów opodatkowania uznawane za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, choćby de facto były z nią związane. W przypadku wyłączenia odnoszącego się do budynków mieszkalnych w zakres wyłączenia wchodzi również grunty związane z tymi budynkami, czyli te, które pozostają w funkcjonalnym związku z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

Z kolei ostatni z wymienionych wyjątków wskazuje, iż z opodatkowania najwyższą stawką podatku wyłączone zostały grunty, budynki i budowle, które nie są przez niego wykorzystywane do prowadzenia tej działalności, o ile niemożność takiego ich wykorzystywania wynika z przyczyn technicznych. Wymagane jest więc łączne spełnienie dwóch warunków mających odniesienie do przedmiotu opodatkowania: nie jest on wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej i jednocześnie nie może być w ten sposób wykorzystywany z przyczyn technicznych. Zaznaczyć należy, iż nie chodzi o przyczyny techniczne leżące po stronie przedsiębiorcy, ale o te związane z danym przedmiotem opodatkowania, a zatem obiektywne okoliczności natury technicznej uniemożliwiające wykorzystanie go do celów prowadzonej działalności gospodarczej.

Nadmienić również wypada, że okresowe niewykorzystywanie przedmiotu opodatkowania nie powoduje, że przestaje on być związany z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy w zakresie zadanego pytania o interpretację podatkową uznaje się za **nieprawidłowe**.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

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 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 – Dz. U. z 2002 r., Nr 153, poz. 1270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach) 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.

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.