



Gdańsk, dnia [REDACTED] 2013r.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Gdańska działając na podstawie art. 14 j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b, art. 14 c i art. 14 k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r.- Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012r., poz. 749 ze zm.) w związku z art. 1, art. 1 a, art. 2, art. 4, art. 5 oraz art. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 ze zm.) Prezydent Miasta Gdańska stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku [REDACTED] (data wpływu [REDACTED]) o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie opodatkowania nowo wybudowanego budynku - jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu [REDACTED] został złożony ww. wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie opodatkowania nowo wybudowanego budynku.

W przedmiotowym wniosku przedstawiono następujący stan faktyczny.

Wnioskodawca opisując stan faktyczny sprawy stwierdził, iż w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na nieruchomości, której jest właścicielem realizuje inwestycję polegającą na budowie jednego budynku. Budynek już istnieje, natomiast jego budowa nie jest ostatecznie zakończona. Do użytkowania poszczególnych wykończonych części budynku wnioskodawca dotychczas przystępował w różnych terminach, przed ostatecznym wykończeniem budynku, na podstawie odrębnych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tych części budynku. W zakresie pewnej części budynku do dnia dzisiejszego nie zostało jeszcze wydane pozwolenie na użytkowanie i do użytkowania tej części budynku wnioskodawca przystąpi w przyszłości po uzyskaniu stosownej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Wnioskodawca nie przystępuje do użytkowania żadnej części budynku przed uzyskaniem odpowiedniego pozwolenia na użytkowanie.

W związku z powyższym zadano następujące pytanie.

Czy podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości w zakresie podatku od budynków lub ich części stanowi:



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

- cała powierzchnia użytkowa budynku, począwszy od 1 stycznia roku następnego po roku, w którym przystąpiono do użytkowania jedynie części budynku (tj. na podstawie pierwszego pozwolenia na użytkowanie dotyczącego tej części budynku),

czy

- ta część powierzchni użytkowej budynku, w stosunku do której przystąpiono do użytkowania (tj. na podstawie pierwszego pozwolenia na użytkowanie), począwszy od 1 stycznia roku następnego po roku, w którym przystąpiono do użytkowania tej części budynku (tj. na podstawie pierwszego pozwolenia na użytkowanie dotyczącego tej części budynku), a następnie ta podstawa opodatkowania powinna być zwiększona o kolejne części powierzchni użytkowej budynku, do użytkowania których przystąpiono (tj. na podstawie kolejnych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie), począwszy od pierwszego dnia miesiąca następnego po miesiącu, w którym przystąpiono do ich użytkowania.

Zdaniem Wnioskodawcy pierwotną podstawę do opodatkowania stanowi ta część powierzchni użytkowej budynku, w stosunku do której rozpoczęto użytkowanie na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Następnie zaś, po uzyskaniu pozwoleń na użytkowanie dotyczących kolejnych części budynku i przystępowaniu do ich użytkowania ta podstawa powinna być sukcesywnie zwiększana o kolejne części budynku, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym po uzyskaniu odpowiedniego pozwolenia na użytkowanie rozpoczęto użytkowanie danej części budynku.

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

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.) - zwaną dalej upol, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 upol obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Jednakże jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem (art. 6 ust. 2 upol).

Zdarzeniem, którego zaistnienie decyduje o powstaniu obowiązku podatkowego jest zatem powstanie budynku. Stan „istnienia” budynku jest stanem obiektywnym, nie zależy od stopnia wykończenia budynku.

Z opisanego przez Wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, że budynek już istnieje, natomiast trwają prace wykończeniowe dotyczące budynku.

Należy zauważyć, że z art.6 ust.2 u.p.o.l. wynika wprost, że jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następnego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

Powstanie obowiązku podatkowego w oparciu o wyżej cytowany art. 6 ust. 2 upol - ustawodawca uzależnia od ukończenia budowy lub rozpoczęcia użytkowania budynku przed jego ostatecznym wykończeniem.

Podkreślić należy, że z punktu widzenia powstania obowiązku podatkowego traktuje się przy tym na równi - fakt ukończenia budowy i rozpoczęcia użytkowania budynku.



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

W obu przypadkach obowiązek podatkowy dotyczy całego budynku, jeżeli cały budynek już istnieje, chociażby właściciel zajmował tylko jego część, z powodu niewykończenia reszty budynku.

W ocenie organu podatkowego z art. 6 ust. 2 upol wynika uzasadnione twierdzenie, że rozpoczęcie użytkowania budynku jeszcze ostatecznie niewykończonego powoduje konieczność zapłacenia podatku od początku następnego roku i to ustalanego od całego budynku, co oznacza, wbrew stanowisku Wnioskodawcy, że obowiązek ten dotyczy również tej części budynku czy budowli, która nie została wykończona, czy w stosunku do której nie uzyskano jeszcze decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Części budynku nieużytkowane też podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Zbliżony pogląd wyraził NSA w wyroku z dnia 8 maja 2012r, II FSK 2090/10, w którym stwierdził, że rozpoczęcie użytkowania części budynku przed jego ostatecznym wykończeniem powoduje powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od całego budynku, począwszy od dnia 1 stycznia kolejnego roku podatkowego.

Pogląd organu podatkowego potwierdzają następujące wyroki sądowe: wyrok WSA w Warszawie z 18.01.2008r. sygn. akt III SA/Wa 110/07, wyrok WSA we Wrocławiu z 27.11.2006r. sygn. akt I SA/Wr 724/06, wyrok WSA w Poznaniu z 27.05.2010r. sygn. akt III SA/Po 22/10, wyrok WSA w Lublinie z 2.12.2010r. sygn. akt I SA/Lu 487/10 lub wyrok NSA z 23.01.2008r., sygn. akt II FSK 1522/06. Naczelny Sąd Administracyjny w ww. wyroku z 23 stycznia 2008r. wskazał, że jeżeli budynek istnieje i ma jednolite przeznaczenie, to opodatkowaniu podlega cała jego powierzchnia użytkowa, choćby w danym roku część budynku nie była wykorzystywana.

Na podobnym stanowisku stoi również Ministerstwo Finansów, co potwierdziło w piśmie Departamentu Podatków Lokalnych Ministerstwa Finansów z dnia 11 grudnia 2009r., nr PL/LS/833/113/MGS/09/PL-317, w sprawie powstania obowiązku podatkowego przy nowo wybudowanych budynkach.

W ww. piśmie Departamentu Podatków Lokalnych Ministerstwa Finansów z dnia 11 grudnia 2009r. stwierdza się, że z punktu widzenia powstania obowiązku podatkowego traktuje się na równi fakt ukończenia budowy i rozpoczęcia użytkowania budynku. Zarówno w jednym, jak i w drugim przypadku obowiązek dotyczy całego budynku, chociażby właściciel miał przez następnych kilka lat zajmować tylko jego parter z powodu niewykończenia reszty budynku.

Należy również wskazać, że powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości nie zależy od uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, gdyż nie należy utożsamiać faktu uzyskania pozwolenia na użytkowanie z zakończeniem budowy lub rozpoczęciem użytkowania w rozumieniu art. 6 ust. 2 upol. Powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości na podstawie art. 6 ust. 2 upol uzależnione jest od faktu zakończenia prac związanych ze wznoszeniem obiektu budowlanego lub od rozpoczęcia jego użytkowania przed ostatecznym zakończeniem robót, w rozumieniu potocznym, a nie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Stanowisko organu podatkowego w odniesieniu do braku obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku znajduje poparcie w piśmiennictwie i orzecznictwie administracyjnym.

W uzasadnieniu ww. wyroku, w sprawie II FSK 1522/06, NSA wskazał, że do uznania, że budowa budynku została zakończona nie jest niezbędne dopełnienie wymogów przewidzianych w prawie budowlanym (por. wyrok WSA w W-wie z 23 lutego 2005r., sygn. akt III SA/Wa 1835/04; wyrok NSA z 10 marca 2006r., sygn. akt II OSK 625/05).

Chociaż ustawa z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.) rozpoczęcie użytkowania budynku łączy z zakończeniem jego budowy to



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie stawia już takiego wymogu, ponieważ art. 6 ust. 2 u.p.o.l. wprowadza rozróżnienie pomiędzy zakończeniem budowy i rozpoczęciem użytkowania budynku lub budowli. Tym bardziej nie można łączyć powstania obowiązku podatkowego z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku, o którym jest mowa w prawie budowlanym. Ponadto prawo podatkowe może w sposób samoistny określać podmiot i przedmiot opodatkowania i nawet jeżeli prawo budowlane w tym zakresie reguluje kwestię zakończenia budowy i rozpoczęcia użytkowania budynku w sposób odmienny, nie ma to żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy powstania obowiązku podatkowego.

Podsumowując, stwierdzić należy, że dla powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości wystarczające jest stwierdzenie rozpoczęcia użytkowania części budynku niezależnie od tego, czy pozostała jego część jest wykończona, czy też nie. Jeżeli budynek istnieje i jest wykorzystywany nawet w niewielkiej części, to niezależnie od zaawansowania wykończeniowych robót budowlanych cały podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Wobec powyższego, w przedstawionym stanie faktycznym podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowi cała powierzchnia użytkowa budynku, począwszy od 1 stycznia roku następnego po roku, w którym przystąpiono do użytkowania części budynku.

Tym samym stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia [REDAKTED] należy uznać za nieprawidłowe.

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

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, Aleja Zwycięstwa 16/17, 80 - 219 Gdańsk. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn.: Dz. U. z 2012, poz. 270 ze zm.) skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się 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. Skarga powinna zostać wniesiona 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 działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi na adres: Prezydent Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80 - 803 Gdańsk.