

143

WBPIP - 184615

19.08.2013

Wnioskodawca:

1)

2)

[Faint stamp and illegible text]
 [Handwritten mark resembling a stylized 'G']
 [Faint stamp and illegible text]
 [Faint stamp and illegible text]

Gdańsk,

Prezydent Miasta Gdańska
 Adres do doręczeń:
 Urząd Miasta Gdańsk
 Wydział Budżetu Miasta i Podatków
 ul. Nowe Ogrody 8/12
 80-803 Gdańsk

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów art. 4 Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. 2012.749.j.t.) zwracamy się o interpretację przepisu art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2010.95.613.j.t.) zwanej dalej Ustawą).

Stan faktyczny:

... jest dzierżawca wielofunkcyjnej hali sportowo-widowiskowej
 wzniesionej na działkach ..., oraz nr ...
 Właścicielami nieruchomości są Gmina ...
 ... zgodnie do treści art. 3. ust. 1. pkt 4 lit. a Ustawy Spółka ...
 jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Spółka ... nie amortyzuje
 dzierżawionych składników majątkowych. W związku z koniecznością ustalenia podstawy opodatkowania
 dla budowli obejmujących między innymi: drogi wewnętrzne i chodniki, fontannę, schody zewnętrzne,
 kładkę dla pieszych, wiatę śmietnika, zbiorniki wód deszczowych, zewnętrzne boisko do koszykówki,
 związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, Spółka zaangażowała rzeczoznawcę majątkowego
 ... prowadzącą Kancelarię Majątkową ... świadcząca
 kompleksowe usługi wyceny nieruchomości.

Opis zagadnienia prawnego:

Podstawę opodatkowania dla budowli określa art. 4 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 3-6 Ustawy. Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 podstawę opodatkowania budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej z zastrzeżeniem ust. 4-6 stanowi wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne (...) natomiast w myśl art. 4 ust. 5 jeżeli

[Handwritten signature]

od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych - podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego. W związku z tym, że Spółka . . . w zakresie dzierżawionej nieruchomości nie dokonuje amortyzacji budowli zastosowanie będzie miał art. 4 ust. 5 Ustawy, czyli podstawę opodatkowania określa się na podstawie wartości rynkowej budowli.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje sposobu określania wartości rynkowej budowli. W art. 14 ust. 2 Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. 2011.74.397.j.t.) zapisano, że wartość rynkową rzeczy (w tym budowli) lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia. Jednak Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie wskazuje tego przepisu jako przepisu, z którego należy skorzystać. Ponadto należy zwrócić uwagę, że budowle podobne do budowli będących w posiadaniu Spółki nie są przedmiotem obrotu i nie można wskazać dla nich cen rynkowych. Stąd w myśl zapisów Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych nie można określić ich wartości rynkowej.

Zgodnie z art. 4 ust. 7 Ustawy, wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy powoła biegłego, z zastrzeżeniem ustępu 8, który ustali tę wartość (...). W ustępie 8 czytamy dalej, że organ podatkowy powołuje biegłego spośród rzeczoznawców majątkowych o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.). Przepisy te stanowią zatem delegację dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny wartości (w tym wartości rynkowej) budowli dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Przepisy obligatoryjne i podstawowe dla rzeczoznawców majątkowych obejmują między innymi Ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109). Wymienione akty prawa nie precyzują jednakże problematyki wyceny wartości rynkowych budowli.

Budowla jest częścią składową nieruchomości. Na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 150 ust. 2). Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

W najczęściej występujących przypadkach, budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej stanowią część składową nieruchomości i występują łącznie z innymi zabudowaniami tj. budynkami i obiektami małej architektury. Zarazem budowle jako takie, praktycznie nigdy nie stanowią przedmiotu odrębnego obrotu i ustalenie ich wartości rynkowej metodami konwencjonalnymi (w podejściach wymienionych w art. 152. ust. 3 Ustawie o gospodarce nieruchomościami) nie jest możliwe. Trzymając się ściśle definicji wartości rynkowej (wyżej cytowanej) oraz mając na uwadze powyższe wydaje się być wątpliwe, czy w ogóle możliwe jest określenie wartości rynkowej budowli, które jako części składowe nie mogą być przedmiotem obrotu. Dlatego też, ze względu na brak standardów wyceny w tym zakresie oraz uregulowań szczegółowych, spotyka się na rynku co najmniej dwa podejścia do zagadnienia wyceny wartości rynkowej budowli.

Podejście I

Zwolennicy podejścia pierwszego zakładają, że ze względu na brak obrotu samymi budowlami najlepszą aproksymacją wartości rynkowej jest wartość odtworzeniowa. Zgodnie z art. 150 ust. 3 Ustawy o

gospodarce nieruchomościami wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególnie. Niewątpliwie podejście takie ma wiele zalet, do których należy zaliczyć między innymi prostotę zastosowania. Na właściwość tego podejścia może wskazywać także fakt, iż dla dużej liczby podmiotów wartości budowli ujmowane są w księgach rachunkowych według kosztu ich wytworzenia, a następnie amortyzowane. Podatek od nieruchomości naliczany jest właśnie od tak ustalonych wartości zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3) Ustawy.

Pomimo przedstawionej powyższej argumentacji, zrównanie wartości rynkowej z wartością odtworzeniową budzi wiele wątpliwości natury formalno-prawnej i metodologicznej.

Podejście II

Podstawą drugiego podejścia jest założenie, że wartość rynkowa budowli stanowi część wartości rynkowej całej nieruchomości i ma niewiele wspólnego z jej wartością odtworzeniową. Oznacza to, że wartość rynkową budowli stanowi część wartości rynkowej nieruchomości oszacowanej metodami konwencjonalnymi (np. w podejściu porównawczym, podejściu dochodowym). W praktyce oznacza to, iż wartość rynkową całej nieruchomości pomniejsza się o wartość rynkową gruntu a następnie uzyskaną różnicę rozdziela się pomiędzy budynki, obiekty małej architektury oraz budowle.

Także ta procedura wydaje się być logiczną i posiada wiele zalet. W szczególności, jest ona zgodna z metodologią propagowaną przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych w zakresie wycen dla potrzeb księgowych, w tym z zalecanym standardem KSWS 2 „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu Ustawy o rachunkowości”.

Słusznym wydaje się twierdzenie, iż ze względu na brak obrotu budowlami „podział wartości nieruchomości między grunt a jego części składowe jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny”. Twierdzenie to nie jest jednakże sankcjonowane przepisami polskiego prawa, a dodatkowo nie jest jasne w jakich proporcjach powinien następować podział wartości na budynki, budowle i obiekty małej architektury.


Minister Infrastruktury do dnia dzisiejszego uzgodnił jedynie standard „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” w komunikacie z 4.01.2010 r., co oznacza brak uzgodnień standardów dotyczących innych celów, a w szczególności wycen dotyczących budowli w myśl przepisów Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Ostatecznie należy stwierdzić, że brakuje podstaw prawnych wskazujących właściwy sposób postępowania przy wycenie wartości rynkowej budowli.

Powstaje zatem obiektywna potrzeba ustalenia, co rozumiane jest przez pojęcie wartości rynkowej w kontekście art. 4 ust. 5 Ustawy oraz w jaki sposób wartość ta powinna być przez podatnika lub działającego na jego zlecenie rzeczoznawcę majątkowego określona.

Stanowisko wnioskodawcy:

W trosce o należyta staranność w określeniu prawidłowej wartości podstawy opodatkowania budowli podatkiem od nieruchomości zwracamy się z zapytaniem, czy słusznym jest (w oparciu o opisany stan faktyczny), wskazanie za podstawę określenia wartości budowli - ich wartości rynkowej - stosownie do zapisów art. 4 ust. 5 ustawy o opłatach i podatkach lokalnych. W ocenie wnioskodawcy zasadnym jest zastosowanie wariantu II, a mianowicie obliczenie podatku od wartości rynkowej budowli jako części wartości rynkowej całej nieruchomości



Oświadczenie

Wnioskujący składają oświadczenie, 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.

Kancelaria Majątkowa

Załącznik:

- 1) Dowód uiszczenia opłaty.