

Dane dotyczące wnioskodawcy:

Numer Identyfikacji Podatkowej

[REDACTED]

Pełna nazwa/imię i nazwisko

„[REDACTED]
z ograniczoną odpowiedzialnością”
Spółka komandytowa

Adres siedziby/adres zamieszkania

ul. [REDACTED]
[REDACTED] Kraków

Adres do korespondencji

ul. [REDACTED]
[REDACTED] Kraków

Urząd Miasta Krakowa
Wydział Skarbowy
ul. Powstańców Warszawskich 10

Data 2011-03-22 (1) 38
Nr 6523/18 zał. 9
Pobrano opłatę skarbową zł [REDACTED]

Prezydent Miasta Krakowa

WNIOSEK O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tj. Dz. U. z 2005 Nr 8 póź. 60 z późn. zm.) zwracam się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w następującej sprawie:

1. Wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego:

Wniosek o indywidualną interpretację przepisów prawa budowlanego dotyczy naliczenia podatku od nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 dla nieruchomości zlokalizowanej przy ul. [REDACTED] w Krakowie.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem biurowym składającym się z dwunastu kondygnacji naziemnych oraz dwóch kondygnacji podziemnych przeznaczonych na miejsca parkingowe. Budynek przeznaczony jest na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni biurowej oraz w niewielkiej części (połowa kondygnacji parteru) powierzchni usługowo-handlowej.

Właścicielem nieruchomości jest „[REDACTED] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa, a instytucją finansującą realizację inwestycji jest [REDACTED]

Budynek został oddany do użytkowania 11 marca 2010 r. na podstawie Decyzji nr 147/10 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie Powiat Grodzki. W uzasadnieniu Decyzji PINB zapisano „Ponadto do wykonania zostały aranżacje wewnątrz w lokalu handlowo-

usługowym na parterze oraz w lokalach biurowych od 1 do 11 piętra, które zgodnie z projektem budowlanym stanowią otwarte przestrzenie użytkowe do indywidualnego wykończenia". Do wniosku dołączono kopię Decyzji PINB.

Charakter budynku, jego architektura i specyfika techniczna uniemożliwiały przygotowanie powierzchni najmu (powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej) bez zawartych umów z Najemcami i określeniem przez nich potrzeb i wymagań.

Brak wykończenia powierzchni najmu stwierdzony przez PINB w Decyzji obejmuje: brak ścian działowych i drzwi wewnętrznych, brak sufitów, brak instalacji wentylacji, ogrzewania, klimatyzacji, oświetlenia oraz instalacji elektrycznej i teletechnicznej. Powierzchnia budynku w tym stanie nie nadaje się do jakiegokolwiek użytkowania i nie może być przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej bez poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych sięgających kilkunastu milionów złotych. Dla celów zagospodarowania poszczególnych pięter pozostawiono na elewacji budynku zewnętrzną windę budowlaną. Do wniosku załączone zostały zdjęcia opisanej powierzchni.

2. Przepisy prawa podatkowego mogące być przedmiotem interpretacji oraz pytanie w odniesieniu do stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego przedstawionego powyżej:

USTAWA z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, Dz. U. 2006 r. Nr 121 poz. 844 (tekst jednolity), Art. 1a ust. 4 i 5, Art. 4 pkt. 1 ust. 2 oraz pkt. 2, Art. 5 pkt.1 ust. 2b.

3. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego.

Zgodnie z art. 5 pkt. 1 ust. 2) przywołanej ustawy Ustawodawca stanowi o podatku od budynków lub **ich części**, czyli dopuszcza możliwość uznania części budynku za związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej np. poprzez przygotowaną powierzchnię użytkową pozwalającą na takie wykorzystanie. Tym samym w części, w której powierzchnia nie jest przygotowana do prowadzenia takiej działalności, a właściwie trudno ją uznać za powierzchnię użytkową, gdyż nie jest gotowa do użytkowania, przepis ten nie powinien mieć zastosowania.

Art. 1a ust. 5 stanowi, że powierzchnię należy mierzyć po wewnętrznej długości ścian z pominięciem pomieszczeń przeznaczonych na **komunikację**, co w przypadku barku zagospodarowania powierzchni tj. wybudowania ścian wewnętrznych, nie jest możliwe. Ten sam artykuł w ust. 4 odwołuje się do przepisów stanowiących o prowadzeniu działalności gospodarczej. Działalność taka na powierzchni niezagospodarowanej w budynku bez między innymi: oświetlenia, rozprowadzenia **energii elektrycznej wentylacji, ogrzewania** nie może być prowadzona fatycznie i nie jest to możliwe ze względu na przepisy prawa.

W związku z powyższym podatek od nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r. powinien uwzględniać wszystkie powierzchnie biurowe i handlowo-usługowe zagospodarowane (wykończone) zarówno te, które zostały objęte przez Najemców jak i puste, powierzchnie wspólne, pomieszczenia techniczne, garaże oraz pomieszczenia gospodarcze. Nie powinien uwzględniać powierzchni „surowych” przeznaczonych dopiero do zagospodarowania i wykończenia.

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.

Załączniki:

1. Odpis KRS nr [REDACTED] KRS nr [REDACTED]
2. Potwierdzenie dokonania opłaty za wydanie interpretacji.
3. Potwierdzenie dokonania opłaty skarbowej.
4. Kopia złożonej deklaracji na podatek od nieruchomości na 2011 r. wraz z korektą.
5. Pismo nr HL/V/017/03/2011 z dnia 18.03.2011 r. – wyjaśnienie do korekty deklaracji.
6. Wezwanie nr PD-01-4-3120.1.413.2011.ZG z dnia 10.03.2011 r.
7. Kopia Decyzji nr [REDACTED] z dnia 11.03.2010 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie Powiat Grodzki wraz z Zaświadczeniem z dnia 29.03.2010 r.
8. Zdjęcia obrazujące stan opisywanej powierzchni.

Kraków, dnia 21 marca 2011 r.

Podpis wnioskodawcy:

Kraków, dnia 14.06.2011 r.

[REDAKTOWANE]
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Spółka komandytowa
ul. [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] Kraków

INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PODATKOWA

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 marca 2011 r. złożonego przez [REDAKTOWANE] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

uznając, że stanowisko Strony polegające na tym, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w stosunku do części powierzchni nowo wybudowanego budynku przeznaczonej do zagospodarowania i wykończenia w sytuacji, gdy w stosunku do całego budynku uzyskano w 2010 r. pozwolenie na użytkowanie, nie powstanie od 1 stycznia 2011 r., nie jest prawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 22 marca 2011 r. [REDAKTOWANE] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie wniosła do Prezydenta Miasta Krakowa wniosek o indywidualną interpretację przepisów prawa podatkowego.

Postanowieniem z dnia 30.05.2011 r. (doręczonym w dniu 25.03.2011 r.) organ podatkowy wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie wniosku poprzez przedłożenie oryginałów dokumentów z których wynika umocowanie osoby podpisanej na wniosku do reprezentowania podatnika, a w dniu 07.06.2011 r. braki zostały uzupełnione.

We wniosku z dnia 22 marca 2011 r. Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny wedle którego, jest właścicielem budynku biurowego składającego się z dwunastu kondygnacji naziemnych oraz dwóch kondygnacji podziemnych przeznaczonych na miejsca parkingowe. Budynek przeznaczony jest na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni biurowej oraz w niewielkiej części (połowa kondygnacji parteru) powierzchni usługowo-handlowej.

Budynek został oddany do użytkowania 11 marca 2010 r. na podstawie decyzji nr 147/10 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie Powiat Grodzki. W uzasadnieniu decyzji PINB zapisano „Ponadto do wykonania zostały aranżacje wewnątrz w lokalu handlowo-usługowym na parterze oraz w lokalach biurowych od 1 do 11 piętra, które zgodnie z projektem budowlanym stanowią otwarte przestrzenie użytkowe do indywidualnego wykończenia” (do wniosku załączono kopię decyzji PINB). Charakter

budynku, jego architektura i specyfika techniczna uniemożliwiały przygotowanie powierzchni najmu (powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej) bez zawartych umów z Najemcami i określeniem przez nich potrzeb i wymagań.

Brak wykończenia powierzchni najmu stwierdzony przez PINB w decyzji obejmuje: brak ścian działowych i drzwi wewnętrznych, brak sufitów, brak instalacji wentylacji, ogrzewania, klimatyzacji, oświetlenia oraz instalacji elektrycznej i teletechnicznej. Powierzchnia budynku w tym stanie nie nadaje się do jakiegokolwiek użytkowania i nie może być przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej bez poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych sięgających kilkunastu milionów złotych. Dla celów zagospodarowania poszczególnych pięter pozostawiono na elewacji budynku zewnętrzną windę budowlaną (do wniosku dołączono zdjęcia opisanej powierzchni i windy).

W związku z przedstawionym stanem faktycznym Wnioskodawca zwrócił się o wykładnię przepisów art. 1a ust. 4 i 5, art. 4 pkt 1 ust. 2 oraz pkt 2, art. 5 pkt 1 ust. 2b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych

Wnioskodawca przedstawił własne stanowisko w przedmiotowej sprawie, zgodnie z którym art. 5 pkt 1 ust. 2 cytowanej ustawy stanowi o podatku od budynków lub ich części, czyli dopuszcza możliwość uznania budynku za związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej np. poprzez przygotowaną powierzchnię użytkową pozwalającą na takie wykorzystanie. Tym samym w części, w której powierzchnia nie jest przygotowana do prowadzenia takiej działalności, a zdaniem Wnioskodawcy właściwie trudno ją uznać za powierzchnię użytkową, gdyż nie jest gotowa do użytkowania, przepis ten nie powinien mieć zastosowania.

Art. 1a ust. 5 stanowi, że powierzchnię należy mierzyć po wewnętrznej długości ścian z pominięciem pomieszczeń przeznaczonych na komunikację, co w przypadku braku zagospodarowania powierzchni tj. wybudowania ścian wewnętrznych, nie jest możliwe. Ten sam artykuł w ust. 4 odwołuje się do przepisów stanowiących o prowadzeniu działalności gospodarczej. Działalność taka na powierzchni niezagospodarowanej w budynku bez między innymi: oświetlenia, rozprowadzenia energii elektrycznej, wentylacji, ogrzewania nie może być prowadzona faktycznie i nie jest to możliwe ze względu na przepisy prawa.

Z tego Wnioskodawca wywiódł, że podatek od nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r. powinien uwzględniać wszystkie powierzchnie biurowe i handlowo-usługowe zagospodarowane (wykończone) zarówno te, które zostały objęte przez najemców jak i puste, powierzchnie wspólne, pomieszczenia techniczne, garaże oraz pomieszczenia gospodarcze. Nie powinien uwzględniać „surowych” powierzchni przeznaczonych dopiero do zagospodarowania i wykończenia.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Natomiast według ust. 2 cytowanego przepisu 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.

Jak stwierdza sam Wnioskodawca w stanie faktycznym w stosunku do przedmiotowego budynku w dniu 11 marca 2010 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie. Dlatego zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstał od 1 stycznia 2011 r.

Organ podatkowy stoi na stanowisku, że obowiązek podatkowy w opisanym stanie faktycznym powstał w stosunku do całej powierzchni budynku. Przede wszystkim należy

podkreślić, że decyzja w sprawie pozwolenia na użytkowanie odnosiła się do całego budynku. Wskazane w uzasadnieniu przedmiotowej decyzji pozostałe do wykonania aranżacje wnętrz nie stanowiły dla organu nadzoru budowlanego przeszkody do wydania pozytywnej decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie całego budynku. Zaistniała zatem przesłanka pozwalająca stwierdzić, że obowiązek podatkowy powstał, a nie ma powodów do wyłączenia jakiegokolwiek powierzchni z opodatkowania.

Odnosnie twierdzeń zawartych we wniosku, organ podatkowy nie zgadza się z przedstawioną tam interpretacją powierzchni użytkowej, którą Wnioskodawca usiłuje powiązać z walorami użyteczności budynku. Zgodnie z definicją zawartą w art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych za powierzchnię użytkową budynku lub jego części należy rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.

Natomiast za budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się budynek będący w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych (art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). Odnosnie wykazania, że budynek nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych, przyjmuje się, że muszą to być trwałe przeszkody uniemożliwiające wykorzystywanie w ten sposób budynku.

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, że budynek jest nowy, a sporna powierzchnia ma być zagospodarowana przez najemcę według jego własnych potrzeb. Taka konstrukcja zakłada zatem, że powierzchnia najmu może być wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej a już na pewno nie można mówić o trwałej przeszkodzie w postaci względów technicznych. Podkreślenia wymaga również fakt, że przedmiotowa powierzchnia budynku może być przedmiotem najmu, a po podpisaniu stosownej umowy najemca dokonuje aranżacji pomieszczeń, jak również możliwa jest sytuacja, że Wnioskodawca przekazuje potencjalnemu najemcy pomieszczenia w celu aranżacji, a umowa najmu jest podpisywana później. Nie ma to jednak znaczenia w kontekście powstania obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości. Co do zasady bowiem ta część budynku jest w posiadaniu przedsiębiorcy (Wnioskodawcy) dlatego należy uznać, że jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Także uwarunkowania dotyczące szczegółowych profili danej działalności gospodarczej nie mają znaczenia w kontekście podatku od nieruchomości. Nie ma bowiem przeszkód aby teoretycznie wynająć niezagospodarowaną powierzchnię budynku, a kwestia potrzeb infrastrukturalnych najemcy jest w tym przypadku kwestią wtórną.

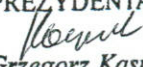
Należy podkreślić, że zdaniem organu podatkowego przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych są w tym zakresie na tyle jasne i uniwersalne, że normy zawarte w ustawie obejmują sytuację przedstawioną w stanie faktycznym i nie pozostawiają wątpliwości co do obowiązku opodatkowania także niezagospodarowanych powierzchni według stawki jak dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Reasumując, należy jeszcze raz stwierdzić, iż organ podatkowy stoi na stanowisku, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w przypadku nowo wybudowanego budynku dla którego uzyskano pozwolenie na użytkowanie w 2010 r., a którego część jest niezagospodarowana i pozostawiona do aranżacji przyszłym najemcom, powstaje od 1 stycznia 2011 r. i odnosi się do powierzchni całego budynku, także powierzchni przeznaczonej do aranżacji.

Stanowisko Wnioskodawcy zaprezentowane we wniosku należy zatem uznać za nieprawidłowe.

Na indywidualną interpretację podatkową zgodnie z art. 14c § 3 Ordynacji podatkowej przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, złożona za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa, adres: Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Krakowa, Al. Powstania Warszawskiego 10, 31-549 Kraków, wniesiona po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skargę 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 dnia od dnia wniesienia tego wezwania.

z up. PREZYDENTA MIASTA


Grzegorz Kasprzak
Główny Specjalista
w Wydziale Podatków i Opłat
14 06 2011

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a