**Wniosek o wydanie interpretacji w trybie art. 14a § 1 Ordynacji Podatkowej**

Na podstawie art. 14 a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. 2005 nr 8 poz.60 z późno zm) , zwracam się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w następującej sprawie:

Stan faktyczny:

Dnia 28-09-2007 na podstawie aktu notarialnego repertorium „A” nr 6752/2007 nabyłem 2/3 udziału w zabudowanej nieruchomości położonej w Mrągowie przy ul. XXXXXXXXXXXXXX, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą KW NR 10959. Dnia 30-10-2007 na podstawie aktu notarialnego repertorium "A" nr 7689/2007 nabyłem pozostałe udziały tj. 113, stając się właścicielem całej nieruchomości opisanej we wskazanej powyżej Księdze Wieczystej. Nieruchomość nabyłem celem prowadzenia działalności gospodarczej pod firmą XXXXXXXXXXX z siedzibą w XXXXXXXXXXXXX. Zabudowę w/w nieruchomości stanowi budynek czterokondygnacyjny, z dachem czterospadowym konstrukcji drewnianej pokrytej dachówką. Ocena stanu technicznego obiektu została zawarta w opracowaniu sporządzonym przez pracownię projektową XXXXXXXXXX przekazanym dla Urzędu Miejskiego w Mrągowie dnia 28-04-2008 r., gdzie stwierdzono, że bez przeprowadzenia prac remontowych nie nadaje się on do użytkowania. Ponad to w budynku brak jest przyłączy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz centralnego ogrzewania. Do sieci energetycznej budynek podłączony jest tylko złączem budowlanym tymczasowym ( warunki w toku). Zgodnie z decyzją wydaną dnia 22-04-2008 r. przez Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych i Autostrad, Generalną Dyrekcję Dróg i Autostrad Oddział w Olsztynie przyłącza będzie można wykonać po zakończeniu przez zarządcę drogi krajowej, przebudowy układu komunikacyjnego ulicy Wojska Polskiego w Mrągowie. (w załączeniu kopia decyzji) W związku z powyższym budynek od daty zakupu me jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej i aktualnie przeprowadzone są prace projektowe i budowlane, majce na celu doprowadzenie go do stanu zdatnego do użytkowania.

Pytanie:

Czy jako właściciel nieruchomości, jestem zobowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości według stawek dotyczących budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, czy według stawek dla budynków
pozostałych?

Stanowisko wnioskodawcy:

w mojej ocenie w powyższej sprawie ma zastosowanie przepis prawa podatkowego zawarty w art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2006 Nr 121, poz. 844 tekst jednolity z późniejszymi zmianami)

Wynika z mego, że jeżeli budynek me jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności ze względów technicznych, powinien być wyłączony z zakresu opodatkowania go według stawek dotyczących działalności gospodarczej, a zakwalifikowany do budynków pozostałych.
Kupiony budynek jest aktualnie środkiem trwałym w budowie i będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej dopiero gdy zostanie odpowiednio przystosowany do potrzeb mojej firmy i zdatny do użytkowania, tj. będzie posiadał wszelkie media konieczne przy prowadzeniu działalności gospodarczej, oraz niezbędne do zagwarantowania stosownych warunków pracy zgodnie z przepisami BHP.
Według wyroku NSA z 17.11.2005 r. (FSK 2319/04)
1. Na użytek przepisów o podatku od nieruchomości grunt, który nie może być wykorzystywany do prowadzonej działalności gospodarczej "ze względów technicznych" , nie może być traktowany jako grunt" związany z prowadzeniem działalności gospodarczej ", nawet, gdy jego właścicielem jest przedsiębiorca.
2. Brak dokonania przez gminę przyłączenia do sieci wodno- kanalizacyjnej może być przesłanką do stwierdzenia, że prowadzenie działalności gospodarczej na gruncie jest niemożliwe ze względów technicznych.
Analogicznie przedstawia się sprawa z opisanym na wstępie budynkiem.
Brak możliwości dokonania przyłączy mediów, uniemożliwia mi wykorzystywanie budynku do celów działalności gospodarczej ze względów technicznych.
Pragnę nadmienić , że ustawa nie zawiera definicji pojęcia "względy techniczne". Biorąc pod uwagę wykładnię językową można wysnuć wniosek, że powinny być to wszelkie przypadki powodujące brak możliwości wykorzystania gruntów, budynków i budowli w działalności gospodarczej.

Gdyby miało być inaczej, to ustawodawca zawarłby taki zapis w ustawie, ograniczając krąg przypadków powodujących wyłączenie.
Również w ustawie nie znajdujemy zapisów odnoszących się do konieczności potwierdzania stanu technicznego przez uprawnione do tego organy. Przepisy nie wprowadzają wymogu uzyskania aktu administracyjnego wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego, potwierdzającego niemożność wykorzystywania budynku ze względów technicznych.
Reasumując uważam, że do opisanego budynku ma zastosowanie stawka podatku od nieruchomości dotycząca budynków pozostałych.

**Postanowienie**

Mrągowo, dnia 8 sierpień 2008 r.

**Postanowienie**

Na podstawie art. 14 lit. ,,j” ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. –Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2005 r., nr 8 poz. 60 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana X X o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego

**Postanawiam:**

1. Uznać jako błędne stanowisko wnioskodawcy w sprawie opodatkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Mrągowie przy ulicy W.P. podatkiem od nieruchomości według stawek dla budynków pozostałych.
2. Stwierdzić, że nieruchomość opisana w pkt 1 podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawek od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

**Uzasadnienie**

Pan X X w dniu 19 maja 2008 r. zwrócił się z wnioskiem o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczących opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Wnioskodawca podał, że w dniu 28.09.2007 r. nabył umową aktu notarialnego 2/3 udziału w zabudowanej nieruchomości położonej w Mrągowie przy ul. W.P., a w dniu 30.10.2007 r. nabył pozostałe udziały tj. 1/3 części, stając się właścicielem całej nieruchomości. Nieruchomość wnioskodawca nabył w celu prowadzenia działalności gospodarczej pod firmą X X z siedziba w G przy ul. X.

Wnioskodawca podaje dalej we wniosku, że budynek, który nabył, bez przeprowadzenia prac remontowych nie nadaje się do użytkowania. Ponadto w budynku brak jest przyłączy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz centralnego ogrzewania. Do sieci energetycznej budynek podłączony jest tylko złączem budowlanym tymczasowym i wymaga budowy nowego przyłączenia. W związku z powyższym, budynek od daty zakupu nie jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej i aktualnie prowadzone są prace projektowe i budowlane, mające na celu doprowadzenie do stanu zdatnego do użytkowania.

Pytanie podatnika brzmi:

,,czy jako właściciel nieruchomości, jestem zobowiązany do opłacania podatku od nieruchomości według stawek dotyczących budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, czy według stawek dla budynków pozostałych.”

Zdaniem podatnika w powyższej sprawie zastosowanie ma przepis prawa podatkowego zawarty w art. 1a ust.1 pkt.3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. nr 121 poz. 844 z póź. zm.). Wynika z niego, że jeżeli budynek nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej ze względów technicznych, powinien być wyłączony z zakresu opodatkowania go według stawek dotyczących działalności gospodarczej, a zakwalifikowany do budynków pozostałych.

Podatnik stoi na stanowisku, że do opisanego przez niego budynku przy ul. W. P. w Mrągowie ma zastosowanie stawka podatku od nieruchomości dotycząca budynków pozostałych. Na poparcie swojego stanowiska podatnik powołał się na orzeczenia NSA z 17.11.2005 r. (FSK 2319/04). Odnośnie stanu technicznego budynku przedłożył ocenę stanu technicznego budynku usługowego sporządzoną przez Pracownie Projektową XX. Organ podatkowy uznał, że nie podziela stanowiska podatnika w zakresie zastosowania do naliczenia podatku od nieruchomości, od budynku stawek przewidzianych dla budynków pozostałych.

Z umowy aktu notarialnego wynika, że Pan XX prowadząc działalność gospodarczą pod firmą ,,XX z siedzibą w G” nabył nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalno-użytkowym celem prowadzenia działalności gospodarczej. W oparciu o wpisy w ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego wynika, że nabyta nieruchomość posiada oznaczenie użytków jako ,,B”.

Według informacji złożonej przez podatnika w sprawie podatku od nieruchomości na rok 2007 wynika, że podatnik całą powierzchnię nabytej działki gruntu zgłosił do opodatkowania według stawek związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej a całą powierzchnię użytkową budynku znajdującego się na nabytej działce według stawek przewidzianych dla budynków pozostałych, a więc nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym od dnia 01 stycznia 2003 r., zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, 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 gruntów pod jeziorami, zajętych pod zbiorniki wodne retencyjne lub elektrownie wodne, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności ze względów technicznych. Pojęcie ,,względów technicznych” nie zostało zdefiniowane w ustawie  o podatkach i opłatach lokalnych. Orzecznictwo sądowe stara się tę lukę wypełnić. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 lutego 2006 r. sygn. II FSK 301/05 /Lex nr 193364/ uznał, że ,,przejściowe niewykorzystywanie przez podmiot gospodarczy nieruchomości lub jej części służącej do wykonywania działalności gospodarczej nie daje podstaw do tego, by do wymiaru podatku od nieruchomości nie miałyby zastosowania stawki przewidziane dla nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą. Przeprowadzanie remontów w budynkach nie oznacza pozbawienia tych budynków związku z działalnością gospodarczą w szerokim znaczeniu. Adaptacja budynków do prowadzenia zamierzonej w przyszłości działalności gospodarczej stanowi ,,jeden z wyznaczników prowadzonej tejże działalności”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 września 2007 r., sygn. III SA/Wa 767/07 podzielił powyższe stanowisko.

W sprawie będącej przedmiotem interpretacji załączona przez podatnika ocena stanu technicznego budynku stwierdza, że budynek wymaga przeprowadzenia remontu. Ponadto wbrew twierdzeniom podatnika organ podatkowy uzyskał w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Mrągowie informację, że budynek przy ulicy W. P. posiada dwa czynne przyłącza kanalizacji sanitarnej.

Załączona przez podatnika decyzja Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 22 kwietnia 2008 r. potwierdza, że podatnik zamierza dokonać modernizacji sieci wodociągowej  i kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania. Istniejące przyłącze do sieci energetycznej mimo jego tymczasowości nie uniemożliwia korzystania z budynku przez podatnika.

Organ podatkowy oceniając przedłożone przez podatnika dowody i uzupełniając postępowanie o własne ustalenia uznał, że nie zaistniało jakiekolwiek zdarzenie niezależne od podatnika, powodujące, że budynek nie może być wykorzystywany ze względów technicznych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Brak możliwości wykorzystywania przedmiotu opodatkowania do prowadzenia działalności gospodarczej winien mieć charakter trwały. Ponadto musi to być zdarzenie niezależne od podatnika i dotyczyć stanu technicznego nieruchomości (budynku). Sam fakt, że posiadany przez przedsiębiorcę budynek wymaga remontu i w związku z tym nie jest okresowo użytkowany – nie ma wpływu na wymiar podatku od nieruchomości określony przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Podane przez podatnika przyczyny niemożności prowadzenia w budynku działalności gospodarczej nie mogą stanowić jego wyłączenia z działalności gospodarczej ze względów technicznych.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza interpretacja przepisów prawa podatkowego nie jest wiążąca dla podatnika. Jeżeli podatnik zastosował się do tej interpretacji, organ nie może wydać decyzji ustalającej jego zobowiązanie podatkowe bez zmiany albo uchylenia danego postanowienia, jeżeli taka decyzja byłaby niezgodna z interpretacją zawartą w postanowieniu.

Niniejsza interpretacja jest wiążąca dla organów podatkowych i organów kontroli skarbowej, właściwych dla wnioskodawcy i może zostać zmieniona lub uchylona wyłącznie w drodze decyzji.

Niniejsze postanowienie, po uprawomocnieniu i usunięciu danych identyfikacyjnych podatnika zostanie przesłane do Dyrektora Izby Skarbowej w Olsztynie, celem zamieszczenia na stronie internetowej Izby Skarbowej, ponadto zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mrągowie.

Na niniejsze postanowienie służy stronie zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mrągowa w terminie 7 dni od daty otrzymania.

Postanowienie otrzymują:

1. adresat,

2. a/a.

AM/AM