



Wójt Gminy Wydminy

ul. Wolności 1, 05-530 Wydminy, tel. 22 742 10 00, fax 22 742 10 33



Wydminy, dnia 13.06.2022r.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Wójt Gminy Wydminy, działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1540 ze zm.) oraz art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1170 ze zm.),
po rozpatrzeniu wniosku

[REDACTED]

[REDACTED], który wpłynął do tutejszego urzędu w dniu 18 marca 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego dotyczących podatku od nieruchomości w zakresie:

- 1) zastosowania stawki określonej w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c dla gruntów niezabudowanych, których właścicielem [REDACTED] – **organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy za nieprawidłowe;**
- 2) zastosowania stawki określonej w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c dla gruntów niezabudowanych, których właścicielem [REDACTED] w okresie od rozpoczęcia prac budowlanych do czasu ich zakończenia – **organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy za nieprawidłowe;**
- 3) zastosowania stawki określonej w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c dla gruntów zabudowanych, których właścicielem [REDACTED] po zakończeniu na nich budowy – **organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe;**
- 4) zastosowania stawki określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które po zakończeniu budowy zostaną oddane przez [REDACTED] na podstawie umów najmu osobom fizycznym na cele mieszkalne – **organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe.**

Uzasadnienie

W dniu 18 marca 2022 roku do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek [REDACTED] o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego. Wniosek skierowany został do Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w Bielsku-Białej,

[REDACTED]





Wójt Gminy Wydminy

ul. Teodora Sixta 17. Tutejszy organ podatkowy uznał, że organ został niewłaściwie



oznaczony we wniosku, po zbadaniu właściwości z urzędu – tutejszy organ uznał się za właściwy do rozpatrzenia sprawy. Od wniosku z dnia 18.03.2022r. o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości wniesiona została opłata na konto Gminy Wydminy za wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej.

Z przedstawionego przez stronę opisu wynika, że [REDAKTED] jest spółką prawa handlowego, do której zastosowanie mają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, jak również przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Przedmiotem działania [REDAKTED] jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. W dniu [REDAKTED] w drodze wniesienia aportu, stała się właścicielem gruntów niezabudowanych znajdujących się w gminie Wydminy, działki [REDAKTED] o powierzchni [REDAKTED], która w ewidencji gruntów i budynków jest sklasyfikowana jako B oraz działki nr [REDAKTED] o powierzchni [REDAKTED], która w ewidencji gruntów i budynków jest sklasyfikowana jako Bp. Z opisu stanu faktycznego wynika, że [REDAKTED] na przedmiotowych gruntach nie prowadzi jakiegokolwiek aktywności. Wnioskodawca zaznaczył, że zamierza w przyszłości rozpocząć na nich inwestycję w postaci budowy domów wielorodzinnych, a następnie oddanie poszczególnych lokali w najem osobom fizycznym. Budowa i oddanie w najem odbywać się będzie na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Na zadane pytania: jaka stawka podatku od nieruchomości obowiązuje w stosunku do wymienionych we wniosku gruntów niezabudowanych; jaka stawka obowiązywać będzie w okresie od rozpoczęcia na nich prac budowlanych polegających na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych do momentu ich zakończenia; jaka stawka podatku od nieruchomości obowiązywać będzie w stosunku do wymienionych we wniosku gruntów po zakończeniu budowy na nich budynków które zostaną oddane [REDAKTED] na podstawie umów najmu osobom fizycznym na cele mieszkalne; jaka stawka podatku od nieruchomości obowiązywać będzie w stosunku do powstałych na należących do Spółki gruntach budynków, które po zakończeniu budowy zostaną oddane przez [REDAKTED] na podstawie umów najmu osobom fizycznym na cele mieszkalne [REDAKTED] przedstawia własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego oraz zdarzenia przyszłego.

W ocenie [REDAKTED], zgodnie z art. 1A, ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej rozumie się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia przedsiębiorcy. W świetle natomiast art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców spółka z o. o. – jako osoba prawna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą – jest





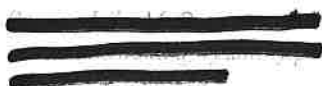
Wójt Gminy Wydminy



przedsiębiorą. Zgodnie z art. 1a pkt 4 u.p.o.l. za działalność gospodarczą należy rozumieć działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018r. Prawo przedsiębiorców. W myśl art. 3 przedmiotowej ustawy działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Powyższe prowadzi do wniosku, że [REDAKTURA] przez wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS ma status przedsiębiorcy rejestrowego. Status ten decyduje o tym, że jest on przedsiębiorą w rozumieniu, jakim posługuje się art. 1a pkt 3 u.p.o.l. Jednak z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego (wyrok z dnia 12 grudnia 2017r. sygn.. akt SK 13/15) należy wywieść, że sam fakt statusu przedsiębiorcy nie może być tutaj przesądzający. Pozwala to stwierdzić, że również w odniesieniu do innych podatników niż osoby fizyczne należy rozważyć, czy nie zachodzi sytuacja, gdy posiadają oni przedmioty opodatkowania, które nie są i nawet potencjalnie nie mogą być związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu, jakim posługuje się art. 1 ust 1 pkt 3 u.p.o.l. W konsekwencji w tych przypadkach, gdy spółki z o.o. są powoływane w innych celach niż gospodarcze, mimo że są z formalnego punktu widzenia przez wpis do KRS przedsiębiorcami, ich nieruchomości nie powinny być kwalifikowane jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zdaniem [REDAKTURA] z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. [REDAKTURA] została powołana w celach społecznych. Prowadzona przez spółkę działalność jest bardzo mocno uregulowana ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, jest zatem ograniczona w wielu aspektach, brak jest swobody prowadzonej działalności. Na wyłącznie społeczny charakter prowadzonej przez spółkę działalności wskazuje zapis art. 24 ust.2 ww. ustawy, zgodnie z którym dochody [REDAKTURA] nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową [REDAKTURA]. Wspólnicy Spółki w żaden sposób zatem nie uzyskują ekonomicznych zysków z prowadzonej działalności. Zdaniem Spółki należy uznać, że nieruchomości znajdujące się w posiadaniu spółki nie są w posiadaniu przedsiębiorcy, mimo że w myśl ustawy Prawo przedsiębiorców, spółka z o.o. jest przedsiębiorcą. [REDAKTURA] nie prowadzi działalności gospodarczej - prowadzona przez spółkę działalność nie spełnia definicji działalności gospodarczej jako działalności zarobkowej.

W ocenie Spółki, w stanowisku do pkt. 1 – od posiadanych przez Spółkę gruntów niezabudowanych zastosowanie będzie miała stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. c) u.p.o.l. – grunty pozostałe, z uwagi na fakt, iż nie są to grunty związane z prowadzoną przez Spółkę działalnością gospodarczą.

W stosunku do pkt. 2 – od posiadanych przez Spółkę gruntów niezabudowanych w okresie od rozpoczęcia prac budowlanych polegających na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych do momentu ich zakończenia zastosowanie będzie miała stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. c) u.p.o.l. – grunty pozostałe, z uwagi na fakt, iż nie są to grunty związane z prowadzoną przez Spółkę działalnością gospodarczą.



2017r.





Wójt Gminy Wydminy



W stosunku do pkt. 3— od posiadanych przez Spółkę gruntów zabudowanych budynkiem mieszkalnym zastosowanie będzie miała stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. c) u.p.o.l. – grunty pozostałe, z uwagi na fakt, iż nie są to grunty związane z prowadzoną przez Spółkę działalnością gospodarczą.

W stosunku do pkt. 4 - do powstałych na należących do Spółki gruntach budynków, które po zakończeniu budowy zostaną oddane przez [REDAKTOWANE] na podstawie umów najmu osobom fizycznym na cele mieszkalne zastosowanie będzie miała stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. a) u.p.o.l. – dla budynków mieszkalnych.

Organ podatkowy, po przeanalizowaniu przedstawionego stanu faktycznego i stanowiska wnioskodawcy, w świetle obowiązujących przepisów wyjaśnia, co następuje:

Wnioskodawca, [REDAKTOWANE] jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS: [REDAKTOWANE]

Z przedstawionego przez Wnioskodawcę opisu zaistniałego stanu faktycznego wynika, że działalność Spółki, po wybudowaniu budynków wielorodzinnych, polegać będzie na świadczeniu usług w postaci wynajmu lokali osobom fizycznym.

Zgodnie z art. 2 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1540 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane 1) grunty; 2) budynki lub ich części; 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast w art. 1a ust. 4 upol w zakresie definicji działalności gospodarczej zawarto odesłanie do przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018r. Prawo przedsiębiorców. Zgodnie z art. 3 tej ustawy działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Stosownie do art. 1a ust. 2a, do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się m. in. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Jak wskazują powyższe przepisy, przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, w wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

[REDAKTOWANE] jest spółka prawa handlowego, prowadzącą działalność gospodarczą. Nie ma więc wątpliwości co do tego, że grunty będące w posiadaniu Spółki należy uznać za grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy. Od chwili powstania obowiązku podatkowego, po nabyciu gruntów do czasu zakończenia budowy budynków mieszkalnych zastosowanie do nich będzie miała stawka wynikająca z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków.

Natomiast po wybudowaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych do przedmiotowych





Wójt Gminy Wydminy



gruntów będzie miała zastosowanie stawka podatku wynikająca z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

W stosunku do budynków, które zostaną wybudowane na przedmiotowym gruncie, jeżeli będą służyły wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zastosowanie będzie miała stawka podatku wynikająca z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – od budynków mieszkalnych.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawno-podatkowe tylko wtedy, gdy stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu opisu sprawy, przedstawionego we wniosku, wydana interpretacja nie będzie miała zastosowania.

Na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, ul. Emilii Plater 1, 10-562 Olsztyn, w terminie 30 dni od doręczenia interpretacji. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach za pośrednictwem Wójta Gminy Wydminy (art. 53 §1 oraz art. 54 §1 i §2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi Dz. U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm.). Zgodnie z art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

WÓJT
Gminy Wydminy
mgr inż. Radosław Kłóć

