



**Urząd Miasta Zambrów**  
ul. Fabryczna 3  
18-300 Zambrów

---

tel.: 86 271 22 10, 271 27 30, 271 48 31 fax: 86 271 21 17 e-mail: [um@zambrow.pl](mailto:um@zambrow.pl) NIP: 723-162-22-31

Konto: Bank Spółdzielczy w Zambrowie 67 8775 0009 0010 0101 0201 0732

---

**BURMISTRZ MIASTA ZAMBRÓW**  
**18-300 ZAMBRÓW**  
ul. Fabryczna 3

Fn.3123.3010009.2019

Zambrów, 18 czerwca 2019 r.

ul.

NIP

### **INTERPRETACJA INDYWIDUALNA**

Na podstawie art. 14j § 1 oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 900) Burmistrz Miasta Zambrów stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 27 marca 2019 r. (data wpływu do tutejszego urzędu: 28 marca 2019 r.) o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczące podatku od nieruchomości, w zakresie wymiaru podatku, właściwych stawek opodatkowania podatkiem dochodowym od nieruchomości, daty powstania obowiązku podatkowego

**jest nieprawidłowe.**

### **UZASADNIENIE**

W dniu 28 marca 2019 r. wpłynął do tutejszego urzędu wniosek Podatnika –  
z siedzibą w przy ul. (dalej jako Spółka lub Wnioskodawca) – o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem prowadzonego przez, Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego, NIP ( ), REGON . W dacie wydania interpretacji Spółka działa pod zmienioną firmą:  
Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że dnia 15 lutego 2019 roku Spółka nabyła zabudowywaną nieruchomość rolną położoną w obrębie Zambrów, powiat zambrowski, województwo podlaskie, stanowiącą działkę gruntu ornego oraz gruntów rolnych zabudowanych oznaczoną w ewidencji gruntów numerem obszarze ha m<sup>2</sup>, objęte księgą wieczystą KW nr będącą składnikiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego od

W

Działka zabudowana jest budynkiem usługowym murowanym piętrowym wybudowanym w 2007 roku, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, z użytkowym poddaszem, o powierzchni zabudowy m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej m<sup>2</sup> oraz dwoma garażami blaszanymi. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Zambrowie decyzją z dnia 12 stycznia 2017 roku, wydaną na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nakazał

wykonanie następujących robót budowlanych w budynku gospodarczo - mieszkalnym położonym w Zambrowie przy ul. :

- naprawić ubytki i spękania otulenia prętów zbrojeniowych przy zastosowaniu systemu Atlas w związku z brakiem odporności ogniowej konstrukcji stropu
- zwiększyć trwałość stropu poprzez zabezpieczenie zbrojenia migrującymi inhibitorami korozji
- zwiększyć odporność ogniową belek stalowych i płyty stropu do REI> 60
- odwodnić piwnicę poprzez wykonanie drenażu opaskowego lub drenażu wewnętrznego w celu wzmocnienia stropu budynku oraz prac drenacyjnych w celu odwodnienia piwnic budynku.

W związku z tak przedstawionym stanem faktycznym Spółka zwróciła się z prośbą o odpowiedź na pytanie: Jaki winien być wymiar podatku od nieruchomości i jakie powinny być zastosowane właściwe stawki opodatkowania podatkiem dochodowym [sic!] od nieruchomości- art. 5 oraz od kiedy powstaje obowiązek podatkowy dla Wnioskodawcy nabywcy- art. 6 i czy jest możliwość obniżenia podatku w związku ze zdarzeniem mającym wpływ na wysokość opodatkowania ze względu na sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości - konieczność wykonania decyzji PINB z dnia 12.01.2017 przez nowego nabywcę- art. 6 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w celu rozpoczęcia użytkowania budynku w sposób zgodny z prawem.

Według stanowiska Wnioskodawcy, do czasu wykonania prac wskazanych w decyzji PINB i do czasu rozpoczęcia użytkowania nieruchomości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą Wnioskodawca nie powinien być zobowiązany do zapłaty podatku od nieruchomości lub powinna być zastosowana stawka nie związana z działalnością gospodarczą lub powinien podatek ulec obniżeniu z uwagi na brak możliwości rozpoczęcia użytkowania - konieczność wykonania decyzji PINB z dnia 12.01.2017 przez nowego nabywcę w celu rozpoczęcia użytkowania budynku w sposób zgodny z prawem.

### **Ocena stanowiska Spółki**

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 27 marca 2019 r. stan faktyczny i prawny, dotyczący kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości, tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

Stosownie do art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późn. zm.; dalej jako u.p.o.l.), obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. 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. W myśl art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. - gruntami, budynkami i budowlami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej – są grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a, zgodnie z którym nie zalicza do nich się

budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 i 1276), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania. Art. 1a ust. 1 pkt 3 i ust. 2a u.p.o.l. w przytoczonym wyżej brzmieniu obowiązuje od 1 stycznia 2016 r. Przed tym dniem za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uznawane były 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, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. W obowiązującym stanie prawnym zerwano z odniesienia w pkt 3 do względów technicznych, co ma znaczenie dla oceny prawidłowości stanowiska wnioskodawcy i przywołanego w nim orzecznictwa.

Decyzją organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane jest decyzja nakazująca właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

Budynek, będący przedmiotem opodatkowania był użytkowany przez pierwszego właściciela, co stwierdza sam wnioskodawca. Jednak wbrew jego twierdzeniom bezprawność i nielegalność jego użytkowania przez ... nie ma znaczenia w świetle przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Przepisy prawa podatkowego uzależniają opodatkowanie budynków od określonego stanu faktycznego (zakończenia budowy lub rozpoczęcia użytkowania przed ostatecznym wykończeniem budynków), a nie stanu prawnego (uzyskania prawa do wybudowania lub użytkowania budynków). Wynika to wprost z art. 6 ust. 2 u.p.o.l., który w zakresie określenia momentu powstania obowiązku podatkowego odwołuje się do zakończenia budowy oraz rozpoczęcia użytkowania budynku lub budowli (lub ich części) przed ich ostatecznym wykończeniem bez względu na to, czy zostały spełnione przesłanki budowy i użytkowania tych obiektów przewidziane w przepisach prawa budowlanego – wyrok WSA w Poznaniu z dnia 13 listopada 2013 sygn. akt III SA/Po 896/13. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 marca 2006 sygn. akt II OSK 625/05 stwierdza iż, powstanie obowiązku podatkowego nie jest uwarunkowane uzyskaniem prawa do użytkowania budynku. Obowiązek podatkowy w stosunku do tego budynku powstał, z uwagi na rozpoczęcie jego użytkowania, przed datą nabycia go przez Wnioskodawcę, zatem ciąży również na obecnym jego właścicielu.

W celu ustaleniu właściwej stawki podatku od nieruchomości zauważyć należy, że zgodnie z art. 22 § 1 Kodeksu spółek handlowych spółką jawną jest spółka osobowa, która prowadzi przedsiębiorstwo pod własną firmą, a nie jest inną spółką handlową. Nie ulega wątpliwościom, że wnioskodawca jest przedsiębiorcą. Tym samym budynek, będący w posiadaniu przedsiębiorcy, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w stawce określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l., t.j. od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Nieprawidłowe jest stanowisko spółki, że konieczność wykonania prac, wynikających z decyzji PINB w Zambrowie i modernizacji budynku powinna być uważana za okoliczność uzasadniającą obniżenie podatku od nieruchomości. Niewątpliwie należy mieć na względzie, iż jest zasadą, wynikającą z treści art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., że wszystkie grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy traktować należy jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (wyrok Naczelny Sąd Administracyjny z dnia 14 października 2009 r. sygn. akt II FSK 747/08). Ponadto, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 kwietnia 2019 r. sygn. akt II FSK 3709/18 stwierdził, że sam fakt

posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę skutkuje tym, iż budynek, budowla czy grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Prowadzenie w posiadanych przez przedsiębiorcę budynkach remontów lub adaptacji dla celów przyszłej działalności gospodarczej stanowi jeden z wyznaczników tejże działalności. Nie ma przy tym znaczenia prawnego, że ze względów technicznych budynek nie nadaje się do prowadzenia działalności gospodarczej. Z opodatkowania stawką podwyższoną wyłączone są nieruchomości wobec których wydano ostateczną decyzję o nakazie rozbiórki. Z przedstawionego przez wnioskodawcę stanu faktycznego, nie wynika, że nakazano rozbiórkę będącego przedmiotem opodatkowania budynku. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego swoją decyzję oparł na art. 66 ust. 1 pkt 3, a nie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlanego.

Przytoczone przez spółkę orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych, z uwagi na zmianę art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. są nieaktualne w odniesieniu do podatku od nieruchomości za 2019 rok. W cytowanych wyrokach sądy odnosiły się do względów technicznych, które od 1 stycznia 2016 roku nie mają znaczenia prawnego dla wysokości opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynków będących w posiadaniu przedsiębiorcy. Nieruchomość należąca do spółki podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w stawce określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.

W związku z powyższym stanowisko Spółki przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 27 marca 2019 r. jest nieprawidłowe. Wnioskodawca powinien płacić podatek od nieruchomości w stawce określonej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania organowi podatkowemu i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku strony.

## POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, ul. Henryka Sienkiewicza 84, 15-950 Białystok.

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 p.p.s.a.) w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 p.p.s.a.), tj. na adres Burmistrza Miasta Zambrów, ul. Fabryczna 3, 18-300 Zambrów.

Przepisów art. 14k-14n o.p. nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w pouczeniu, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Otrzymują:

1. Adresat;
2. aa.

BURMISTRZ MIASTA

mgr Kazimierz Opatrowski