

Rd.310.2.2016

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Legionowo, działając na podstawie art. 14j § 1, art. 14c ustawy z 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r., poz. 613 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku , z siedzibą (data wpływu do tut. organu podatkowego 24.06.2016 r.) o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego, stwierdza, że stanowisko Spółki zawarte we wniosku jest prawidłowe.

W dniu 24.06.2016 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek , z siedzibą o wydanie interpretacji podatkowej co do zakresu i sposobu stosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie wnioskodawcy. Zgodnie z art. 14b § 3 ustawy Ordynacja podatkowa Spółka w sposób wyczerpujący przedstawiła zdarzenie przyszłe, zawarła we wniosku własne stanowisko w sprawie, wniosła stosowną opłatę oraz złożyła oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej 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 kontroli skarbowej.

W przedmiotowym wniosku Spółka przedstawiła zdarzenie przyszłe, wskazując, iż „...zamierza w przyszłości prowadzić działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami tj. użytkami rolnymi, o których mowa w art. 1a ust. 3 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Działalność ta będzie zawierała następujące elementy: nabycie użytków rolnych, działania mające na celu odsprzedaż (ogłoszenia w mediach etc.), a następnie sprzedaż. W okresie między nabyciem a sprzedażą nieruchomości te nie będą przedmiotem najmu i umów o podobnym charakterze, ani nie będzie na nich prowadzona żadna inna działalność gospodarcza. Użytki rolne będą spełniać rolę towarów handlowych”.

Podatnik przedstawił własne stanowisko w sprawie „Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. W niniejszej sprawie zasadniczą kwestią jest ustalenie czy przedmiotowe użytki rolne są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w przypadku, gdy jedynie pełnią rolę towarów handlowych. W ocenie wnioskodawcy fakt, że użytki rolne są jedynie przedmiotem obrotu dokonywanego przez przedsiębiorcę nie oznacza, że te użytki rolne są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.” Podatnik uznał za błędne uzasadnienie zawarte w orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 sierpnia 2011 r. (sygn. Akt III SA/Wa 119/11), w którym zauważono: „Przed wszystkim zaznaczyć należy, iż pojęcie „grunty zajęte na działalność gospodarczą” oceniać należy poprzez

okoliczności faktyczne sprawy z uwzględnieniem przedmiotu prowadzonej działalności gospodarczej przez nabywcę. Pojęcie „grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej nie zawiera definicji normatywnej, zasadne jest więc przeanalizowanie powyższego pojęcia w rozumieniu słownika języka polskiego. Zgodnie z internetowym słownikiem języka polskiego Wydawnictwo PWN ([http://sjp/pl](http://sjp.pl))-wyrażenie „zająć”, „zajmować” posiada aż dwanaście różnych znaczeń. Z istotnych dla niniejszej sprawy to: 1. zapęłnić sobą lub czymś jakąś przestrzeń lub powierzchnię 2. zacząć użytkować jakieś pomieszczenie, 3. skorzystać z jakiegoś pomieszczenia lub urządzenia ale także 4. wziąć coś w posiadanie. Z powyższego wynika, iż zająć grunt na działalność gospodarczą to wszystkie czynności związane z nabytymi nieruchomościami, które służą wykonywaniu działalności i znaczenie tego pojęcia nie ulega ograniczeniu tylko do fizycznej eksploatacji gruntu, ale także korzystanie z praw do gruntu oraz jego posiadanie w celu osiągnięcia przychodu teraz lub w przyszłości, szczególnie w sytuacji, gdy przedmiotem działalności jest obrót nieruchomościami (kupno i sprzedaż nieruchomości, wynajem i zarządzanie nieruchomościami, prowadzenie czynności przygotowawczych pod budowę). Wykonywanie czynności przygotowawczych pod budowę mieszkań, nawet jeżeli jest to tylko konkurs na projekt urbanistyczny i wycinka drzew, jest wykorzystywaniem gruntu do celów działalności gospodarczej, a więc zajęcie gruntu na działalność gospodarczą. Nie są to czynności przygotowawcze do działalności gospodarczej, bo działalność gospodarczą już Spółka prowadzi, a czynności przygotowawcze dotyczące gruntu to czynności umożliwiające budowę domów, która jest jedną z inwestycji Spółki w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Bez znaczenia tu pozostaje okoliczność, czy grunt jest wykorzystywany do działalności zasadniczej czy też pobocznej. Przepis art. 2 ustawy o podatku rolnym nie wprowadza takiego kryterium. Podkreślić również należy, iż nawet gdyby spółka nie prowadziła żadnych czynności przygotowawczych pod budowę osiedla mieszkaniowego, to prowadząc obrót nieruchomościami, czyli przeznaczając zakupione działki do dalszej odsprzedaży, czekając np. na lepszą sytuację na rynkach nieruchomości, również wykorzystuje je (zajmuje) do prowadzenia działalności gospodarczej, bo na takich właśnie działaniach tego rodzaju działalność gospodarcza polega. Zwrócić też należy uwagę, że spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (osoba prawna) nie posiada tak jak może to mieć miejsce w przypadku osób fizycznych-majątku osobistego, a jedynie majątek spółki, przeznaczony do celów działalności gospodarczej.”

Stanowisko organu podatkowego.

Organ podatkowy uznaje stanowisko Spółki przedstawione we wniosku za prawidłowe.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015r., poz. 520 ze zm.) podstawą wymiaru podatków i świadczeń są dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków.

Jak wskazuje Spółka zamierza ona w przyszłości prowadzić działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami, tj. użytkami rolnymi.

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 617 t.j.) opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.

W myśl przepisu art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 716 t.j.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, nie podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Podstawową kwestią w omawianej sprawie jest rozstrzygnięcie czy pojęcie „grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej” jest tożsamy z pojęciem „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej”. Podkreślić należy, że skoro w tym samym akcie prawnym ustawodawca używa terminu „grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” oraz „grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, to nadaje im różne znaczenia. „Zajęcie gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej / art. 1 ustawy o podatku rolnym i art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych / jest ustawowym pojęciem o węższym zakresie od ustawowego pojęcia gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej / art. 1a st. 1 pkt 3 podatkach i opłatach lokalnych/. Grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, to grunt, na którym przedsiębiorca faktycznie prowadzi działalność gospodarczą, na którym przedsiębiorca w rzeczywistości wykonuje czynności wchodzące w zakres prowadzonej działalności gospodarczej. Grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej zawsze będzie gruntem związanym z prowadzeniem tej działalności. Natomiast grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zawsze będzie gruntem zajęтым na prowadzenie działalności gospodarczej.” (wyrok WSA w Lublinie z dn. 24.10.2007 r., sygn. Akt I SA/Lu 327/07).

Przez „zajęcie gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej” należy bowiem rozumieć rzeczywiste wykonywanie na gruncie czynności składających się na prowadzenie działalności gospodarczej. Takie stanowisko potwierdza Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 08.10.2014 r., Sygn. Akt III SA/Wa 686/14: „Sąd podziela w całości wyrażoną w uzasadnieniu wyrokach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 stycznia 2009 r. (sygn. akt III SA/Wa 2130/08 oraz III SA/Wa 2129/08), iż w sytuacji braku definicji legalnej pojęcia "zajętych", określenie to należy interpretować według jego językowego znaczenia. Zgodnie z definicjami zawartymi w Uniwersalnym słowniku języka polskiego pod redakcją prof. Stanisława Dubisza (Tom 5, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2003, s. 468) wyraz "zająć", "zajmować" oznacza – zapełnić (zapełniać), wypełnić (wypełniać) sobą lub czymś jakąś przestrzeń, powierzchnię, zaś zwrot "zająć się", "zajmować się" oznacza – zacząć coś robić lub pracować nad czymś, wykonywać jakąś pracę. Z definicji tych wynika, iż przez pojęcie "gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej" należy rozumieć faktyczne wykonanie konkretnych czynności, działań na gruncie powodujących osiągnięcie konkretnego rezultatu lub dokonanie zamierzonych celów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Jak trafnie wskazał sąd w powołanych wyrokach, tym samym w kontekście przedmiotu opodatkowania u.p.o.l. sformułowanie "gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej" oznacza, że na gruncie muszą być wykonywane rzeczywiste czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Czynności te muszą być wykonywane w sposób trwały i tak, że w zasadzie wykluczają prowadzenie innej działalności, tj. rolniczej lub leśnej. Będzie tak np. w przypadku wyłączenia gruntu rolnego (lub leśnego) z produkcji rolnej (leśnej) i przeznaczenie go na prowadzenie działalności gospodarczej. Jeżeli natomiast wydzierżawiony, czy też nabyty grunt sklasyfikowany jako rolny lub las jest w posiadaniu przedsiębiorcy, który nie wykorzystuje go na prowadzenie działalności, to nie ma podstaw do opodatkowania tego gruntu podatkiem od nieruchomości. Powinien on w dalszym ciągu podlegać opodatkowaniu podatkiem rolnym albo leśnym.

W ocenie Sądu przez pojęcie gruntów sklasyfikowanych jako użytki rolne lub las zajętych na prowadzoną działalność gospodarczą należy także rozumieć podjęcie przez przedsiębiorcę na tych gruntach działań zmierzających do osiągnięcia przychodu, w tym także czynności przygotowawczych, m. in. polegających na budowie inwestycji przeznaczonej do tej działalności. Chodzi tutaj o działania faktyczne na gruncie polegające na ingerencji w grunt w taki sposób, aby powodowały one zmiany w gruncie uniemożliwiające jego wykorzystanie jako grunt rolny lub las, tj. rozpoczęcie działań na gruncie.”

Jak wynika z opisu zdarzenia przyszłego w złożonym przez Spółkę wniosku działalność gospodarcza Spółki polegać będzie na nabyciu użytków rolnych oraz podejmowaniu czynności

mających na celu ich odsprzedaż, np. zamieszczaniu ogłoszeń w mediach. W okresie między zakupem a sprzedażą Spółka nie zamierza prowadzić na nich żadnej innej działalności gospodarczej.

Organ podatkowy stoi na stanowisku, że fakt posiadania użytków rolnych przez Spółkę dla celów handlowych nie oznacza zajęcia tych gruntów na cele prowadzonej działalności gospodarczej. Samo nabycie lub zbycie nieruchomości przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości, bez podjęcia przez przedsiębiorcę na tych gruntach działań zmierzających do osiągnięcia przychodu, np. czynności zmierzających do podjęcia budowy inwestycji na tym gruncie (uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, rozpoczęcie robót budowlanych, zmiana przeznaczenia gruntów itp.) nie może zostać uznane za zajęcie tych nieruchomości na działalność gospodarczą. Dopóki grunt w ewidencji gruntów i budynków widniał będzie jako użytek rolny, a Spółka na gruncie tym nie dokona żadnych zmian powodujących jego wykorzystanie w działalności gospodarczej nie można uznać, że grunt ten jest zajęty na działalność gospodarczą prowadzoną przez Spółkę.

W ocenie organu podatkowego przedmiotowe grunty, w przedstawionym stanie faktycznym objęte są przepisami ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym. Zajęcie ich na działalność gospodarczą spowoduje powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości.

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4 00-013 Warszawa, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu interpretacji.

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ podatkowy nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. z 2012 r., poz. 1270 ze zm.).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 w/w ustawy) na adres: Prezydent Miasta Legionowo, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 41, 05-120 Legionowo.

Otrzymuje:

1. Adresat
2. a/a

Z up. Prezydenta Miasta
Marek Pawlak
Zastępca Prezydenta Miasta

Sporządziła:
Magdalena Szczepankowska
tel. (22) 766-40-40