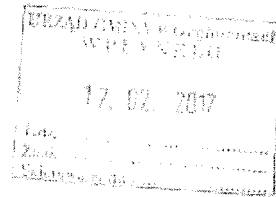


Wrocław, dnia 10 luty 2017 r.



Wójt Gminy Grębocice

ul. Głogowska 3

59-150 Grębocice

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j §1 i §3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.) zwracam się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w poniższej sprawie.

Na wstępie chciałaby wskazać, że uiszczona przez nią opłata za wydanie interpretacji indywidualnej została omyłkowo zawyżona (potwierdzenie przelewu na 200 PLN w załączeniu). Tymczasem właściwa kwota opłaty za wydanie interpretacji to 40 PLN. W związku z zaistniałą pomyłką uprasza się Organ o zwrot nienależnie uiszczonych opłaty w kwocie 160 PLN przekazem pocztowym na adres:

I. Przedstawienie stanu faktycznego:

prowadzi działalność gospodarczą skupioną na produkcji roślinnej (np. zboża). W związku z tym wybudowany został kompleks suszarniczo-magazynowy (złożony z elewatorów do przechowywania zbóż oraz kukurydzy, urządzeń towarzyszących i zapewniających obsługę całego kompleksu jak np. automatyka obiektu, suszarnia i czyszczarnia ale też drogi dojazdowe, waga samochodowa, pomieszczenia oraz urządzenia techniczne i pomocnicze oraz pomieszczenia i urządzenia laboratorium), zwany dalej Inwestycją. Poszczególne wybrane obiekty Inwestycji będą kwalifikowane jako budowle na tle podatku od nieruchomości.

Inwestycja zlokalizowana jest na gruncie, którego prawo wieczystego użytkowania posiada i to ona będzie rozliczała z tego tytułu podatki i opłaty lokalne.

Większość prac budowlanych zgodnych z pierwotnym pozwoleniem na budowę mających na celu wybudowanie Inwestycji zostało generalnie zakończonych w drugiej połowie roku 2016. Po otrzymaniu pozwolenia zamiennego, które uprawomocniło się z końcem roku 2016 przystąpiono do prac i wykonywane będą one do końca lutego 2017. Następnie na początku roku 2017 trwać będą procedury odbiorów Inwestycji przez właściwe służby nadzoru. Przewiduje się bowiem, że z początkiem marca złożony zostanie wniosek o pozwolenie na użytkowanie a samo pozwolenie na użytkowanie zostanie uzyskane w okresie marca lub kwietnia 2017 r. (taki jest przewidywany moment pozyskania pozwolenia na użytkowanie, lecz nie można wykluczyć opóźnień związanych z koniecznością wykonania dodatkowych czynności zleconych przez służby nadzoru).

Należy też zaznaczyć, że od lipca 2016 roku miały miejsce pierwsze rozruchy testowe Inwestycji. Polegały one na zapełnieniu częściowym silosów zbożowych i realizowane były próbnе przedmuchy, doczyszczanie czy też suszenie zbóż. Miało to na celu testowanie stanu technicznego instalacji i wydajności poszczególnych instalacji Inwestycji. Na potrzeby przeprowadzanych czynności rozruchowych (jak i na potrzeby przyszłej współpracy po

uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie) zawarła umowy najmu przestrzeni magazynowej z zewnętrznym operatorem Inwestycji (spółką, która realizować będzie gospodarczy charakter wykorzystania Inwestycji polegający na obsłudze skupu/sprzedaży zbóż od kontrahentów niepowiązanych (np. okoliczni rolnicy indywidualni). Zapełniała ponadto magazyny Inwestycji własnymi zbożami. Pierwsze transakcje nabywania zbóż nie miały charakteru strictly komercyjnego lecz służyły głównie zapełnieniu wstępnym magazynów Inwestycji na potrzeby czynności rozruchowych.

II. Pytanie:

W jakim momencie powstanie obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości dla nowopowstającej Inwestycji?

III. Stanowisko własne w sprawie oceny prawnej stanu faktycznego:

Jak wynika z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (zwana dalej też upo) 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 przypadku Inwestycji będącej przedmiotem niniejszego wniosku datą powstania obowiązku podatkowego będzie niewątpliwie, w ocenie , 1 stycznia – początek roku kalendarzowego. Problematycznym jest z kolei określenie roku w jakim takowy obowiązek miałby powstać. Jednakże w ocenie mając na uwadze przesłanki wskazane w przepisie art. 6 ust. 2 upo, należałoby określić moment powstania obowiązku podatkowego jako 1 stycznia 2018 roku.

Należy zauważyć, że przepisy upol nie zawierają definicji pojęcia „użytkowania budynku” ani „zakończenia budowy”. W związku z powyższym należy poszukać rozumienia tego terminu w innych gałęziach prawa.

W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (dalej też: pr. bud.) z terminem „użytkowania obiektu budowlanego” przed jego ostatecznym wykończeniem spotykamy się na gruncie instytucji pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Jak stanowi art. 55 ust. 1 pkt 3 pr. bud., jeżeli przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, to przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. Rozpoczęcie użytkowania budynku przed jego ostatecznym wykończeniem wymaga zatem uzyskania stosownej decyzji administracyjnej, w której mogą zostać określone warunki użytkowania obiektu budowlanego, jak i robót budowlanych, których wykonanie w określonym terminie będzie warunkować użytkowanie obiektu (por. art. 59 ust. 2 i 3 pr. bud.). Wyraźnie zatem zaakcentowane zostało znaczenie samej decyzji pozwolenia na użytkowanie, o które również stara się w kontekście Inwestycji będącej przedmiotem niniejszego wniosku.

Sama konstrukcja art. 6 ust. 2 upol wskazuje niewątpliwie na to, że okolicznością „rozpoczęcia użytkowania obiektu” będzie rozpoczęcie przez podatnika pewnej aktywności w danym, niewykończonym jeszcze ostatecznie, obiekcie. Warto zwrócić uwagę na to, że nie jest obojętne, jakiego rodzaju będzie to aktywność. Zgodnie ze znaczeniem słowa „użytkowanie” w języku polskim aktywność ta powinna polegać na korzystaniu z obiektu, pobieraniu z niego pożytków, posługiwaniu się nim. Należy zatem przyjąć, że momentem, od którego uzależnione będzie powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, będzie rozpoczęcie wykonywania na terenie takiego obiektu jakiegokolwiek działalności innej niż działalność ściśle związana z pracami budowlanymi czy też wykończeniowymi. W praktyce, winna to być zatem regularna działalność gospodarcza, handlowa. W przypadku miały natomiast miejsce jak dotąd wstępne rozruchy instalacji Inwestycji. Sama forma podejmowanych czynności nie mogła jeszcze wskazywać, że w pełnym zakresie wykorzystywała Inwestycję w

prowadzonej działalności. Rozpoczęcie działalności w pełnym i standardowym zakresie będzie bowiem miało miejsce po chwili uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Wtedy bowiem dopuszczalne będzie pełnoprawne korzystanie z obiektu w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

Drugim przypadkiem (obok przesłanki rozpoczęcia użytkowania), w którym ustawodawca wprowadza preferencję polegającą na opóźnieniu powstania obowiązku podatkowego, jest przypadek, w którym budowa została zakończona.

To kolejne pojęcie, które nie zostało w żaden sposób zdefiniowane w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Wykładni tego pojęcia można dokonać, przyjmując jego znaczenie używane w języku potocznym bądź – ze względu na powiązanie przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z przepisami prawa budowlanego – posiłkując się przepisami należącymi do tego systemu.

Jeżeli chodzi o rozumienie słowa „zakończyć” w języku polskim, to oznacza ono pewien etap procesu polegający na doprowadzeniu jakiejś czynności definitywnie do końca. Zakończenie budowy w tym znaczeniu to ostateczne wykonanie prac budowlanych prowadzących do stanu, w którym można powiedzieć, że dany obiekt budowlany istnieje (jest kompletny). W przypadku Inwestycji będzie można stwierdzić, że obiekt jest kompletny i wszelkie prace zostały zakończone w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Wtedy bowiem będzie wiadomo, że Inwestycja zrealizowana została zgodnie ze sztuką budowlaną i projektem zatwierdzonym przez organy nadzoru. Na etapie bowiem obecnym, kiedy trwają ostatnie prace budowlane i rozpoczną się odbiory Inwestycji przez różne służby nadzoru nie można bowiem wykluczyć, że wskazane zostaną pewne uchybienia, które będą musiały uzupełnić/zrealizować. Na chwilę obecną nie jest zatem możliwym stwierdzić, że budowa została zakończona.

Na podstawie przepisów prawa budowlanego można z kolei również wskazać, że o zakończeniu prac budowlanych może świadczyć wydanie pozwolenia na użytkowanie, umożliwiającego korzystanie z obiektu, o którym mowa w art. 59 pr. bud.

Mając na uwadze powyższe rozważania warto również zwrócić uwagę na orzecznictwo sądów administracyjnych. Przykładowo NSA w wyroku z dnia 8 marca 2016 r., sygn. II FSK 6/14, wskazał, że „zgodnie zaś z przepisami Prawa budowlanego rozpoczęcie użytkowania następuje zawsze po zakończeniu budowy, gdyż w myśl art. 54 tej ustawy do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Z kolei art. 55 pkt 1 Prawa budowlanego przewiduje, że przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na wzniesienie obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do określonej kategorii. Tym samym przyjęcie przez ustawodawcę w art. 6 ust. 2 u.p.o.l. sformułowania o roku, w którym budowa została zakończona należy tłumaczyć w taki sposób, który wskazuje na sytuację poprzedzającą uzyskanie decyzji ostatecznej, o której mowa w art. 55 Prawa budowlanego, gdyż użytkowanie budynku musi być poprzedzone zakończeniem budowy. W doktrynie wskazano, że spełnienie warunków, o których mowa w art. 57 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego przesądza, iż nastąpiło zakończenie budowy (por. pkt 3 w L. Etel, Komentarz do art. 6 ustawy o podatku od nieruchomości, publ. LEX/el)”.

Stanowisko takie potwierdza również WSA w Krakowie w wyroku z dnia 21 września 2016 r., sygn. I SA/Kr 1945/14: „przepisy u.p.o.l. nie definiują pojęcia "zakończenie budowy", ani zwrotu "rozpoczęcie użytkowania" budynku lub jego części. Dokonując wykładni tych sformułowań można przyjąć, że zakończenie budowy budynku lub jego części oznacza wykonanie wszystkich robót budowlanych w budowanym budynku lub jego części. Praktycznie wyraża się to w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku lub jego części albo w zgłoszeniu zakończenia budowy budynku (art. 54-59 p.b.). [...] Nie ulega wątpliwości, iż decyzja udzielająca pozwolenie na użytkowanie (art. 55 pkt 1 u.p.b.) potwierdza zakończenie budowy budowli, budynku lub ich części i świadczy, iż obiekty te znajdują się w stanie technicznym odpowiednim do wykorzystania ich zgodnie z przeznaczeniem, pomimo nawet niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych”.

Reasumując powyższe rozważania, stoi na stanowisku, iż właściwym będzie określenie momentu powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości dla Inwestycji w odniesieniu do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie, jako dokumentu potwierdzającego zakończenie budowy. Należy bowiem zauważyć, że rozpoczęcie użytkowania przed ostatecznym wykończeniem nie miało miejsca. W przypadku miały bowiem miejsce tylko technologiczne próbne rozruchy i testy instalacji Inwestycji. Zgodnie z art. 6 ust. 2 upoź data powstania obowiązku podatkowego będzie zatem 1 stycznia 2018 r. – zakładając, że pozwolenie na użytkowanie zostanie uzyskane w roku 2017.

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.

Z poważaniem

Załączniki:

- Potwierdzenie uiszczenia opłaty za wydanie interpretacji indywidualnej,
- Odpis z KRS wskazujący na sposób reprezentacji,
- Pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej.