

Fn.I.0550/2/09

Rodzaj dokumentu	interpretacja indywidualna
Sygnatura	Fn.I.0550/2/08
Data	2009.06.25
Autor	Prezydent Miasta Łodzi
Temat	podatek od nieruchomości
Słowa kluczowe	grunt jako użytek rolny

WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI PODATKOWEJ

Działając jako prokurent podatnika na podstawie art. 14j § 1 ustawy 7 dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity}: Dz. U. 2005 r. Nr 8 poz. 60 z późn. zm.) wnoszę o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej zaistniałego stanu faktycznego, dotyczącego podatku od nieruchomości, której przedmiotem jest art. 1a ust. 1 pkt 3) w związku z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r., o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 121 poz. 844 z późn. zm).

Interpretacja dotyczy następującego stanu faktycznego:

Wnioskodawca - prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz działalność budowlaną. Spółka dokonała zakupu nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako użytek rolny.

Z powyższego stanu faktycznego wyniknąć mogą dwa możliwe zdarzenia przyszłe:

-Po pierwsze Spółka zamierza dokonać na nieruchomości inwestycji w postaci budowy domu jednorodzinnego, a następnie zamierza sprzedać tę nieruchomość już jako nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinnym.

-Po drugie Spółka rozważa również możliwość sprzedaży nieruchomości przed jej zabudowaniem w stanie niezmienionym jako nieruchomość niezabudowaną.

Pytanie dotyczące stanu faktycznego w powiązaniu z pierwszym z opisanych zdarzeń przyszłych jest następujące; czy nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek rolny, której właścicielem jest przedsiębiorca

- spółka komandytowa - prowadzący działalność gospodarczą m.in. w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz działalność budowlaną, na której przedsiębiorca ten zamierza prowadzić inwestycję budowlaną, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, czy też podatkiem rolnym? Jeśli podatkiem rolnym, to od którego momentu rozpoczęcia inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego powstaje obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości?

Pytanie dotyczące stanu faktycznego w powiązaniu z drugim z opisanych zdarzeń przyszłych jest następujące: czy nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek rolny, której właścicielem jest przedsiębiorca — spółka komandytowa — prowadzący działalność gospodarczą m.in., w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz działalność budowlaną, podlega podatkowi od nieruchomości czy podatkowi rolnemu? Czy na rodzaj podatku płaconego za tę nieruchomość ma wpływ zamiar przedsiębiorcy sprzedaży tej nieruchomości w stanie niezmienionym tj. jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej?

Własne stanowisko prawne wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej pierwszej z opisanych okoliczności jest następujące: nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek rolny, której właścicielem jest przedsiębiorca

- spółka komandytowa — prowadzący działalność gospodarczą m.in. w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz działalność budowlaną, na której przedsiębiorca ten zamierza prowadzić inwestycję budowlaną podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym. Nieruchomość ta jest wyłączona z opodatkowania podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy o tym podatku. Od momentu pierwszej czynności faktycznej związanej z wejściem na teren nieruchomości i rozpoczęciem prac budowlanych, tj. faktycznym zajęciem nieruchomości na prowadzenie działalności gospodarczej, powstaje obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości.

Własne stanowisko prawne wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej drugiej z opisanych okoliczności jest co do zasady zgodne ze stanowiskiem przedstawionym powyżej, tj. nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek rolny, której właścicielem jest przedsiębiorca — spółka komandytowa prowadzący działalność gospodarczą m.in. w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz działalność budowlaną, podlega podatkowi rolnemu i jest wyłączona z opodatkowania podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy o tym podatku. Kupno i sprzedaż przez przedsiębiorcę nieruchomości niezabudowanej stanowiącej zgodnie z ewidencją gruntów użytek rolny (obróć takimi nieruchomościami) nie powoduje powstania obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości jako podatku płaconego od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie.

Oświadczam, że zapoznałem się z treścią art. 233 § 1 kodeksu karnego o odpowiedzialności karnej za złożenia fałszywego zeznania.

Oświadczam również, że elementy stanu faktycznego objęte niniejszym 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.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Łodzi działając na podstawie przepisów art. 14j § 1, ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zmianami) stwierdza, że stanowisko Spółki z o.o. przedstawione we wniosku z dnia 02 czerwca 2009 r. (data wpływu 10 czerwca 2009 r.) o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej dotyczącej opodatkowania nieruchomości sklasyfikowanej w ewidencji gruntów jako użytek rolny **jest prawidłowe.**

UZASADNIENIE

W dniu 10 czerwca 2009 r. został złożony wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji prawa podatkowego w indywidualnej sprawie, dotyczącej opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntów rolnych będących w posiadaniu przedsiębiorcy, w świetle ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zmianami).

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

Wnioskodawca Spółka z o.o. – prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz działalność budowlaną. Spółka dokonała zakupu nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako użytek rolny.

Z powyższego stanu faktycznego mogą wynikać dwa możliwe zdarzenia przyszłe. Po pierwsze Spółka zamierza dokonać na nieruchomości inwestycji w postaci budowy domu jednorodzinnego, a następnie zamierza sprzedać tę nieruchomość już jako nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinnym. Po drugie Spółka rozważa również możliwość sprzedaży nieruchomości przed jej zabudowaniem, w stanie niezmienionym jako nieruchomość niezabudowaną.

W związku z powyższym zadano następujące pytania.

1) Czy nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek rolny, której właścicielem jest przedsiębiorca (spółka komandytowa) prowadzący działalność gospodarczą m.in. w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz działalność budowlaną, na której przedsiębiorca ten zamierza prowadzić inwestycję budowlaną, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, czy też podatkiem rolnym? Jeśli podatkiem rolnym, to od którego momentu rozpoczęcia inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego powstaje obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości?

2) Czy nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek rolny, której właścicielem jest przedsiębiorca (spółka komandytowa) prowadzący działalność gospodarczą m.in. w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz działalność budowlaną, podlega podatkowi od nieruchomości czy podatkowi rolnemu?

Czy na rodzaj podatku płaconego za tę nieruchomość ma wpływ zamiar przedsiębiorcy sprzedaży tej nieruchomości w stanie niezmienionym tj. jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej?

Zdaniem Wnioskodawcy nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako użytek rolny, której właścicielem jest przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą m. in. w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek oraz działalność budowlaną, na której przedsiębiorca ten zamierza prowadzić inwestycję budowlaną lub zamierza ją sprzedać w stanie niezmienionym, podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym. Nieruchomość ta jest wyłączona z opodatkowania podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy o tym podatku. Obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstaje od momentu pierwszej czynności faktycznej związanej z wejściem na teren nieruchomości i rozpoczęcie prac budowlanych, tj. faktycznym zajęciem nieruchomości na prowadzenie działalności gospodarczej. Kupno i sprzedaż przez przedsiębiorcę nieruchomości niezabudowanej stanowiącej zgodnie z ewidencją gruntów użytek rolny, nie powoduje powstania obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości jako podatku płaconego od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, w rozumieniu art.1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za prawidłowe.

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zmianami), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają nieruchomości lub obiekty budowlane tj. grunty, budynki lub ich części a także budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast w myśl ust. 2 tegoż artykułu opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. W kontekście przedmiotu opodatkowania ustawy o podatkach i opłatach lokalnych 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 z produkcji rolnej i przeznaczenie go na prowadzenie działalności gospodarczej. Jeżeli natomiast nabyty grunt sklasyfikowany jako rolny 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. Dopiero z chwilą faktycznego wykorzystania gruntu na działalność gospodarczą należy go opodatkować podatkiem od nieruchomości, i to według stawek najwyższych. Chodzi tutaj o działania faktyczne np. rozpoczęcie działań na gruncie lub jego wyłączenie z produkcji rolnej.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzeń w przedstawionym stanie faktycznym.

Na niniejszą interpretację stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, ul. Piotrkowska 135, 90-434 Łódź, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację, w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153,

poz. 1270 ze zmianami). Skargę do WSA wnosi się w dwóch egzemplarzach (art. 47 ww. ustawy) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Urząd Miasta Łodzi, Wydział Finansowy, ul. Sienkiewicza 5, 90-113 Łódź.