

Rodzaj dokumentu	Interpretacja indywidualna
Sygnatura	DFP-Fn-I.310.1.2014
Data	2014-04-23
Autor	Prezydent Miasta Łodzi
Temat	Opodatkowanie użytków rolnych w części wydzierżawionych innemu podmiotowi na cele działalności gospodarczej, a w części niezajętych na prowadzenie działalności gospodarczej
Słowa kluczowe	podatek od nieruchomości, podatek rolny

WNIOSEK O UDZIELENIE WYJAŚNIEŃ

W związku z wątpliwościami związanymi z ciążącym na Spółce zobowiązaniem podatkowym dotyczącym nieruchomości, będącej działką gruntu o numerze ewidencyjnym _____ położonej w Łodzi przy _____, zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie, jaki podatek – rolny czy podatek od nieruchomości, zobowiązana uiszczać jest Spółka od przedmiotowego gruntu.

Wątpliwości w niniejszej sprawie powstały na tle poniższego stanu faktycznego.

Spółka nabyła opisaną na wstępie pisma nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu _____ Nieruchomość zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów i budynków przeznaczona jest na cele rolne. Decyzją _____ o warunkach zabudowy wydaną przez Prezydenta Miasta Łodzi _____, ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową wraz z zjazdem z ulicy _____, budynkiem portierni, wewnętrznym układem drogowym i pieszym, przyłączami wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektryczności (z ewentualną budową stacji trafo), c.o. i gazu, przewidzianej do realizacji na przedmiotowej nieruchomości.

Spółka _____ mocą umowy z dnia _____ wydzierżawiła czasowo część przedmiotowej nieruchomości Spółce _____ która prowadzi na sąsiedniej działce budowę. Dzierżawiona nieruchomość wykorzystywana jest na cele zaplecza budowy (kontenery, parkingi, place składowe) prowadzonej przez dzierżawcę.

Spółka _____ nie wykorzystuje przedmiotowej nieruchomości na prowadzenie żadnej działalności, jej część jest jedynie, jak zostało powyżej wskazane, przedmiotem umowy dzierżawy.

W ocenie Spółki, winna ona płacić podatek rolny od całej nieruchomości, bądź ewentualnie podatek od nieruchomości w stosunku do części zajętej pod dzierżawę oraz podatek rolny w stosunku do pozostałej, większej części tej nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 21 ust. 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, podstawę wymiaru podatków i świadczeń stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Decyzja o warunkach zabudowy wydana dla nieruchomości nie skutkuje zaś zmianą wpisu w/w ewidencji. Opisana w niniejszym piśmie nieruchomość, poza wydzierżawionym obszarem, pozostaje jedynie w posiadaniu Spółki i nie jest zajęta na prowadzenie na niej działalności gospodarczej. Zgodnie

zatem z ustawą o podatku rolnym, jeżeli grunty sklasyfikowane są jako rolne w ewidencji gruntów i budynków, i nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, to podlegają opodatkowaniu podatkiem rolnym.

Biorąc pod uwagę powyższe, proszę o ustosunkowanie się do przedstawionego w piśmie zagadnienia oraz stanowiska Wnioskodawcy.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Łodzi działając na podstawie przepisu art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 16 stycznia 2014 r. (data wpływu 23 stycznia 2014 r.) w sprawie wydania interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

postanawia

uznać, że stanowisko wnioskodawcy, zgodnie z którym użytki rolne w części wydzierzawionej innej Spółce na cele działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, a w części niezajętej na prowadzenie działalności gospodarczej podatkiem rolnym, **jest prawidłowe.**

UZASADNIENIE

W dniu 23 stycznia 2014 r. do Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Przedmiotem interpretacji jest art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) oraz art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1381 z późn. zm.).

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

W dniu 17 lipca 2013 r. wnioskodawca nabył nieruchomość gruntową. Nieruchomość ta zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest przeznaczona na cele rolne. Decyzją Prezydenta Miasta Łodzi ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową wraz ze zjazdem, budynkiem portierni, wewnętrznym układem drogowymi pieszym, przyłączami wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektryczności (z ewentualną budową stacji trafo), c.o. i gazu, przewidzianej do realizacji na przedmiotowej nieruchomości. Na mocy umowy Spółka wydzierzawiła część ww. nieruchomości innej Spółce, która prowadzi na sąsiedniej działce budowę. Wnioskodawca nie wykorzystuje pozostałej części nieruchomości na prowadzenie działalności gospodarczej.

W związku z powyższym zadano pytanie dotyczące zaistniałego stanu faktycznego.

Jaki podatek – podatek rolny czy podatek od nieruchomości zobowiązana jest uiszczać Spółka od przedmiotowego gruntu?

Stanowisko wnioskodawcy

W ocenie Spółki powinna ona płacić podatek rolny od całej nieruchomości bądź podatek od nieruchomości w stosunku do części zajętej pod dzierżawę, a w stosunku do pozostałej części nieruchomości – podatek rolny. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne podstawę wymiaru podatków i świadczeń stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Decyzja o warunkach zabudowy wydana dla przedmiotowej nieruchomości nie skutkuje zmianą wpisu w ww. ewidencji. Opisaną nieruchomość, poza wydzierzawionym obszarem, pozostaje jedynie w posiadaniu Spółki

i nie jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej. Zatem zgodnie z ustawą o podatku rolnym, jeżeli grunty sklasyfikowane są w ewidencji gruntów i budynków jako rolne i nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, to podlegają opodatkowaniu podatkiem rolnym.

Prezydent Miasta Łodzi uznał za prawidłowe stanowisko wnioskodawcy.

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, przy czym w myśl art. 1a ust. 3 pkt 1, 2 i 6 tej ustawy poprzez użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz lasy należy rozumieć grunty sklasyfikowane w ten sposób w ewidencji gruntów i budynków.

Natomiast zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1381 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.

Kluczowe znaczenie w tym przypadku ma interpretacja pojęcia „grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”. Jak podkreślił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 12 kwietnia 2012 r. sygn. akt II FSK 1771/10 określenie „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” (użyte w art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.o.l.) należy uznać za pojęcie o szerszym zakresie znaczeniowym niż „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” (użyte w art. 2 ust. 2 u.p.o.l.). O ile bowiem obowiązek uiszczania podatku od nieruchomości w najwyższej stawce wiąże się co do zasady już tylko z samym faktem posiadania gruntu przez przedsiębiorcę (sposób wykorzystania gruntu nie ma tu znaczenia), o tyle w przypadku gruntów sklasyfikowanych m.in. jako grunty rolne, do objęcia ich podatkiem od nieruchomości wymagane będzie spełnienie dodatkowej przesłanki, tj. zajęcia (wykorzystania) tychże gruntów na prowadzenie działalności gospodarczej.

Stanowisko takie zajął również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 stycznia 2009 r. sygn. akt III SA/Wa 2130/08. Sformułowanie „grunty zajęte 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 (w tym rolniczej). Jeżeli natomiast wydzierżawiony czy też 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.

Jednocześnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie podkreślił, że z gruntami zajętymi na prowadzenie działalności gospodarczej mamy do czynienia w przypadku podjęcia 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, tj. rozpoczęcie działań na gruncie lub jego wyłączenie z produkcji rolnej.

Z przedstawionego powyżej stanu faktycznego wynika, że wnioskodawca jest właścicielem gruntu, który zgodnie z ewidencją gruntów i budynków został sklasyfikowany jako użytek rolny. Część tego gruntu została wydzierżawiona innej Spółce, która prowadzi

na sąsiedniej działce budowę, i jest wykorzystywana na cele zaplecza budowy z przeznaczeniem na kontenery, parkingi i place składowe. Pozostała część nieruchomości nie jest wykorzystywana przez wnioskodawcę do prowadzenia działalności gospodarczej. Biorąc pod uwagę przedstawiony stan faktyczny oraz obowiązujący stan prawny należy uznać, że część gruntu wydzierżawiona innemu podmiotowi jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, a zatem w świetle art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wnioskodawca jest obowiązany opłacać od tej części podatek od nieruchomości. Natomiast od pozostałej części, która nie została wydzierżawiona i która nie jest wykorzystywana przez wnioskodawcę do prowadzenia własnej działalności gospodarczej, Spółka powinna opłacać podatek rolny. W świetle powyższego stanowisko wnioskodawcy co do oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za prawidłowe.

Jednocześnie we wniosku Spółka wskazała, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości uzyskała decyzję o warunkach zabudowy. Jak podkreśla się w orzecznictwie sądów administracyjnych, z gruntami zajętymi na prowadzenie działalności gospodarczej mamy do czynienia w przypadku podjęcia przez przedsiębiorcę na tych gruntach czynności przygotowawczych mających na celu budowę inwestycji przeznaczonej do tej działalności. Zatem w przypadku rozpoczęcia przez Spółkę działań faktycznych zmierzających do realizacji inwestycji wskazanej w decyzji o warunkach zabudowy, grunty te należy uznać za zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej i opodatkować podatkiem od nieruchomości. Stanowisko takie zajął Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 10 stycznia 2007 r. sygn. akt II FSK 97/06 czy w wyroku z dnia 2 kwietnia 2010 r. sygn. akt II FSK 1942/08 wskazał, że „grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej to grunty, na których w rzeczywistości wykonywane są czynności składające się na tę działalność. Sytuację taką można upatrywać na przykład w zmianie przeznaczenia gruntów w planie przestrzennym, rozpoczęciu prac melioracyjnych, wytyczeniu dróg, przebudowie linii energetycznych, wykonaniu sieci wodno-kanalizacyjnych”.

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; t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.). 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 Urzędu Miasta Łodzi, Departament Finansów Publicznych, Wydział Finansowy, ul. Sienkiewicza 5, 90 – 113 Łódź.