



Siemianowice Śląskie, 10.06.2022r.

FP-R.3120.2.46.2022

### PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14c i art. 14k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 1540 z późniejszymi zmianami) oraz art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1170 z późniejszymi zmianami) w związku z wnioskiem z dnia 23.03.2022r. (wpływ do tutejszego urzędu 28.03.2022r.)

o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

#### postanawia

stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku w kwestii:

- zastosowania stawki podatku od nieruchomości przewidzianej dla gruntów i budynków pozostałych dla budynku byłej szkoły, **uznać za nieprawidłowe**

#### uzasadnienie

W dniu 28.03.2022r. do tutejszego Organu wpłynął wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie ustalenia:

„Czy jeżeli nieruchomość nie służy prowadzeniu przez Wnioskodawcę działalności gospodarczej, to w związku z powyższym nieruchomość leżąca przy ul. w Siemianowicach Śląskich, winna podlegać podatkowi od nieruchomości według stawki przewidzianej dla gruntów oraz budynków pozostałych?”.

Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny, z którego wynika, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w Siemianowicach Śląskich przy ul. , dla której Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą nr . Nieruchomość jest zabudowana budynkiem niemieszkalnym o powierzchni użytkowej 2.789,90 m<sup>2</sup>. Zanim Wnioskodawca nabył przedmiotową nieruchomość, w budynku znajdowała się szkoła. Jednak od chwili nabycia nieruchomości przez Wnioskodawcę budynek pozostaje pusty oraz nie stanowi przedmiotu umów zawartych przez Wnioskodawcę z osobami trzecimi. Przedmiotowa nieruchomość nie jest również związana z prowadzeniem przez Wnioskodawcę działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zakup nieruchomości nie był ujęty przez Wnioskodawcę w kosztach ani środkach trwałych, lecz został ujęty w towarach. Faktury za wodę, energię



oraz odsetki od zaciągniętego kredytu na zakup nieruchomości, a także podatek od nieruchomości – są ujmowane bezpośrednio w kosztach podatkowych.

W uzasadnieniu Wnioskodawca wskazał, iż przedmiotowa nieruchomość (grunt i budynek) z uwagi na fakt, iż nie służy prowadzeniu przez Wnioskodawcę działalności gospodarczej winna być opodatkowana podatkiem od nieruchomości według stawki przewidzianej dla gruntów oraz budynków pozostałych. Uzasadniając swoje stanowisko, Wnioskodawca wskazał, iż nabył nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 czerwca 2019r., zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr ..... Przez kilkanaście lat w budynku położonym przy ul. .... w Siemianowicach Śląskich znajdowała się szkoła, w świetle czego nieruchomość zwolniona była od podatku od nieruchomości zgodnie z art. 7 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1170 z późn. zm.) zwanej dalej u.p.o.l. Od chwili nabycia nieruchomości przez Wnioskodawcę budynek pozostaje pusty, niezagospodarowany oraz nie służy Wnioskodawcy w prowadzeniu działalności gospodarczej. Dalej we wniosku Wnioskodawca powołuje art. 1a ust 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W świetle przedmiotowej definicji 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. Spółka wskazuje, iż nie sposób utożsamiać z gruntami, budynkami i budowlami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej, gruntów oraz budynków, które stanowią własność przedsiębiorcy. Jeżeli przedmiotowe nieruchomości nie służą przedsiębiorcy do prowadzenia działalności gospodarczej, nie odpowiadają one definicji z art. 1a ust 1 pkt 3 przywołanej powyżej ustawy. Utożsamianie własności nieruchomości osoby prawnej z nieruchomością służącą prowadzeniu działalności gospodarczej jest bowiem zbyt daleko idące. W taki stanie rzeczy, każda osoba prawna będąca jednocześnie przedsiębiorcą w przypadku nabycia własności nieruchomości, która to faktycznie nie służyłaby prowadzeniu działalności gospodarczej, byłaby obciążona znacznie większymi podatkami. Wnioskodawca powołuje się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2021 r. sygn. SK 39/19. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy u.p.o.l. rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W ocenie Trybunału, przedsiębiorcy nie mogą być obciążani wyższą stawką podatku jedynie z powodu posiadania nieruchomości, które nie służą im do prowadzenia działalności gospodarczej. Opodatkowanie wyższą stawką podatku od nieruchomości gruntów lub budynków – niewykorzystanych i niemogących być potencjalnie wykorzystywanymi do prowadzenia działalności gospodarczej – wyłącznie ze względu na posiadanie ich przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą Trybunał uznał za niezgodne z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Zdaniem Trybunału zastosowanie wyższej stawki podatkowej dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności (art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.) wyłącznie na podstawie kryterium posiadania danej nieruchomości przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą stanowi nieproporcjonalną ingerencję w prawo do własności tych podmiotów. Wnioskodawca wskazał także wyrok Naczelnego Sądu



Administracyjnego z dnia 23 czerwca 2021r. sygn. akt III FSK 21/22. Jest to tzw. wyrok interpretacyjny, w którym Trybunał Konstytucyjny stwierdził niezgodność z Konstytucją art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. w określonym jego rozumieniu. Cecha niekonstytucyjności przypisana jest wskazanej w sentencji tego wyroku treści normy prawnej, ustalonej w wyniku poprzedniej wykładni. Skutkiem tego wyroku jest eliminacja takiej interpretacji tego przepisu, która w kwestii związania gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej, ogranicza się do faktu ich posiadania przez przedsiębiorcę lub podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Mimo, że przywołany wyrok zapadł na tle sprawy ze skargi konstytucyjnej osoby fizycznej, w zakresie przyjętej przez Trybunał Konstytucyjny interpretacji art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. ma uniwersalne znaczenie. Wnioskodawca wskazuje, iż nie jest dopuszczalne opodatkowanie nieruchomości wyższymi stawkami opierając się wyłącznie na fakcie posiadania przedmiotu nieruchomości przez przedsiębiorcę konieczne jest ustalenie związku nieruchomości z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wnioskodawca powołuje również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 marca 2021r. sygn. III FSK 896/21, w którym stwierdzono, iż jeżeli w funkcjonowaniu osoby prawnej można wyodrębnić działalność gospodarczą a także działalność, która nie spełnia tej definicji, to w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2021r. sam fakt prowadzenia przez osobę prawną działalności gospodarczej nie uzasadnia twierdzenia, że wszystkie posiadane przez nią nieruchomości są związane z prowadzeniem takiej działalności. Tym samym nieruchomości, które nie mają związku z działalnością gospodarczą, nie powinny być opodatkowane najwyższą stawką podatku.

Powołując się na powyższe orzeczenia, Wnioskodawca stwierdził, iż nieruchomość gruntowa oraz budynkowa leżąca przy ul. \_\_\_\_\_ w Siemianowicach Śląskich (zdaniem organu winno być przy ul. \_\_\_\_\_) winna być opodatkowana stawką podatku od nieruchomości przewidzianą dla gruntów oraz budynków pozostałych. Przedmiotowa nieruchomość nigdy nie była oraz nie jest związana z prowadzoną przez Wnioskodawcę działalnością gospodarczą. Zdaniem Wnioskodawcy obciążenie wyższym podatkiem od nieruchomości wyłącznie z powodu posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę byłoby krzywdzące oraz stanowi nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności Wnioskodawcy.

Mając na względzie powyższe, Wnioskodawca wnosi o potwierdzenie swojego stanowiska.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego, stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia jest nieprawidłowe.**

W myśl art. 14b § 1 i 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 1540 z późniejszymi zmianami) minister właściwy do spraw finansów publicznych, a w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa, na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 2 i § 3 Ordynacji podatkowej składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Interpretacja indywidualna winna zawierać ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny; można odstąpić



od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie (art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej). W razie negatywnej oceny stanowiska wnioskodawcy interpretacja indywidualna zawiera wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym (art. 14c § 2 Ordynacji podatkowej).

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydając interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Wobec tego interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku. Obowiązkiem wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, iż to wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego, jakie należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji.

Ponadto należy zaznaczyć, że interpretacja dotyczy wyłącznie przepisów prawa podatkowego, organ podatkowy nie jest uprawniony do interpretacji przepisów z innych dziedzin prawa.

Wnioskodawca podnosi, iż nieruchomość będąca przedmiotem wniosku, nie służy prowadzeniu przez Spółkę działalności gospodarczej. Od chwili nabycia budynek pozostaje pusty, niezagospodarowany a więc powinien być więc opodatkowany niższą stawką podatku od nieruchomości, tj. stawką dla gruntów i budynków pozostałych.

Na podstawie treści przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ponadto art. 3 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy stanowi również, że podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, które mają określony tytuł prawny do nieruchomości (własność, posiadanie, wieczyste użytkowanie).

Ustawowa definicja gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości zamieszczono w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Za przedmioty opodatkowania związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu, z zastrzeżeniami wynikającymi z ustawy.

Dokonując wykładni powyższych przepisów, należy przede wszystkim podkreślić, że podatek od nieruchomości jest podatkiem od majątku. Konstrukcja przepisów ustawy wskazuje, że stanowiący nieruchomość składnik majątku, który związany jest z działalnością gospodarczą, powinien być opodatkowany inaczej (według wyższych stawek) niż majątek, który związku z taką działalnością nie wykazuje. Różnicowanie stawek podatku od nieruchomości pozostaje w związku z celami, którym służy majątek nieruchomy znajdujący się we władaniu podatnika. Ustawodawca stosuje wyższą stawkę podatku w sytuacji, gdy uznaje, że jest to majątek służący celom gospodarczym podatnika, a niższą, gdy ma on zaspakajać inne jego potrzeby, np. mieszkaniowe. Istota opodatkowania wyższą stawką podatku tych nieruchomości, które znajdują się we władaniu podatnika będącego



przedsiębiorcą, sprowadza się zatem do tego, że stawkę tę stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, które przeznaczone są na cele prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej, a więc do nieruchomości służących uzyskiwaniu zarobku.

W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 24 lutego 2021r., sygn. akt. SK 39/19 trybunał stwierdził, że: „art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”

Trybunał stwierdził niezgodność z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w określonym jego rozumieniu. Cecha niekonstytucyjności przypisana jest wskazanej w sentencji tego wyroku treści normy prawnej, ustalonej w wyniku poprzedniej wykładni. Skutkiem tego wyroku jest eliminacja takiej interpretacji tego przepisu, która w kwestii związania gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej, ogranicza się do faktu ich posiadania przez przedsiębiorcę lub podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Mimo, że przywołany wyrok zapadł na tle sprawy ze skargi konstytucyjnej osoby fizycznej, w zakresie przyjętej przez Trybunał interpretacji art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ma on uniwersalne znaczenie. Zawarta w sentencji tego wyroku wypowiedź odnosi się bowiem do gruntów, budynków i budowli będących w posiadaniu wszystkich przedsiębiorców lub innych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, bez względu na formę prawną. Różnicowanie w tym względzie podatników nie znajdowałoby zresztą żadnego uzasadnienia z punktu widzenia zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej).

Problem związku, czy też braku związku z prowadzeniem działalności gospodarczej nieruchomości będących w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność, dotyczy nie tylko osób fizycznych, ale także osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych. Jest on szczególnie widoczny u podmiotów, których działalność nie ma jednolitego charakteru.

Pamiętać należy, iż wyrok TK odnosił się do specyficznej sytuacji, w której podatnik (w tym przypadku osoba fizyczna) występował w dwojakim charakterze – tj. jako przedsiębiorca i jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności. Zasadne jest więc przyjęcie, że nie można niejako automatycznie przyjmować, że wszystko co posiada taki podmiot, jest od razu w całości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Fakt, iż nieruchomość znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, będącego jako jej właściciel (użytkownik wieczysty, samoistny posiadacz) podatnikiem, nie przesądza o możliwości zastosowania najwyższych stawek opodatkowania, jeżeli podmiot ten może być identyfikowany podwójnie, a więc również jako jednostka, w posiadaniu której znajdują się nieruchomości w żaden sposób niepowiązane z jego aktywnością gospodarczą. W odniesieniu do takich nieruchomości, służącym innym celom niż gospodarcze, o ile takowe są wykonywane przez podatnika, sytuacja prawnopodatkowa jest taka sama jak podatnika nie będącego przedsiębiorcą. Wyrok Trybunału może mieć znaczenie dla takich podmiotów, dla których działalność gospodarcza jest jedynie działalnością uboczną.



W rozpatrywanej sprawie nie budzi wątpliwości fakt, że spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest przedsiębiorcą (w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (wcześniej ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej)). Pojęcie działalności gospodarczej zostało określone w ustawie - Prawo przedsiębiorców „jest nią zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły”, jak również we wcześniejszej ustawie o swobodzie działalności gospodarczej „jest nią zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa i usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły”. Ustawodawca uznał, iż skoro przedmiot opodatkowania jest w posiadaniu przedsiębiorcy, to przynosi mu większe korzyści niż ten, którym władza podmiot nieprowadzący takiej działalności. Wnioskodawca zajmuje się między innymi kupnem i sprzedażą nieruchomości na własny rachunek, wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, stosunkami międzyludzkimi (public relations) i komunikacją, doradztwem w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, działalnością reklamową, działalnością związaną z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników, działalnością usługową związaną z administracyjną obsługą biura, nauką języków obcych, pozaszkolnymi formami edukacji oraz działalnością usługową itp. Podatek od nieruchomości jest podatkiem majątkowym, ale nie w tym sensie, że ma przynosić dochód. Posiadanie nieruchomości nakłada na posiadacza obowiązki. Podmioty nie działające w dwojakim charakterze, np. spółki handlowe – co do zasady, są podmiotami ukierunkowanymi na zysk i nie posiadają majątku "prywatnego", niewykorzystywanego w działalności gospodarczej. Tym bardziej, iż z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wynika, że Wnioskodawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność główną w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Stąd wniosek, iż zakupiona aktem notarialnym z dnia 19 czerwca 2019 Rep. A nr nieruchomości jest związana z prowadzoną działalnością i jednocześnie jest wykorzystywana do prowadzonej działalności (jak sam podatnik wyjaśnia jest towarem). Z dokumentów wynika również, że może być potencjalnie wykorzystywana jako miejsce szkolenia zgodnie z profilem działalności gdyż spółka między innymi zajmuje się nauką języków obcych oraz pozaszkolnymi formami edukacji – przypomnijmy, że jest to budynek po starej szkole. Nie ma więc znaczenia tutaj fakt, iż aktualnie nieruchomość ta stoi pusta. Nieruchomość może być bowiem "potencjalnie" wykorzystywana w działalności.

Wyrok Trybunału pozwala na wyprowadzenie wniosku, iż określane przez radę gminy na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stawki opodatkowania znajdują zastosowanie, gdy nieruchomość:

- znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy (innego podmiotu prowadzącego działalność) oraz jednocześnie
- jest faktycznie wykorzystywana lub może być potencjalnie wykorzystywana przez tego przedsiębiorcę na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej (ma faktyczny związek z jego gospodarczą aktywnością).



Podobną sprawę dotyczącą ustalenia właściwej stawki podatku wobec osoby prawnej ( ), która to realizuje zadania z szeroko pojętej administracji publicznej, jest również podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą rozstrzygnął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 marca 2021r. (sygn. akt III FSK 896/21). Wobec powyższego w tym przypadku – zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego – automatyczne opodatkowanie najwyższą stawką nie powinno mieć miejsca.

W wyroku tym stwierdzono również, iż związek z działalnością gospodarczą oprócz samego posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, powinien być oparty na faktycznym lub nawet potencjalnym wykorzystaniu tej nieruchomości w działalności gospodarczej tego podmiotu. Grunty, budynki i budowle, które choćby pośrednio lub w ograniczonym zakresie służą prowadzeniu działalności gospodarczej, powinny być uznane za związane z tą działalnością. W ustaleniu istnienia związku nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą przydatne mogą być na przykład takie okoliczności jak wprowadzenie nieruchomości do ewidencji środków trwałych, ujęcie wydatków na nabycie lub wytworzenie oraz utrzymanie w kosztach działalności gospodarczej. O istnieniu tego związku może świadczyć charakter rzeczy, wskazujący na jej gospodarcze przeznaczenie.

Na przedmiotowy wyrok powołuje się we wniosku strona. Przedmiotowa sprawa dotyczyła jak już wspomniano podmiotu, który realizuje zadania z szeroko pojętej administracji publicznej oraz jest również podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą. Niewątpliwie wnioskodawca jest tylko podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 15 grudnia 2021r., sygn. akt III FSK 4061/21 stwierdził, że: „za związane z działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 2021r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019r. poz. 1170 ze zm.), można uznać nieruchomości stanowiące własność podatnika (znajdujące się w posiadaniu samoistnym albo użytkowaniu wieczystym), które są w posiadaniu przedsiębiorcy (innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą) oraz jednocześnie:

- 1) wchodzi w skład prowadzonego przez niego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kodeksu cywilnego, w szczególności gdy podatnik ujął te składniki majątkowe w prowadzonej ewidencji środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych, bez względu na to czy nieruchomość jest wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej,
- 2) lub przedmiot działalności przedsiębiorcy obejmuje jedynie prowadzenie działalności gospodarczej, bez względu na to czy nieruchomość jest wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej,
- 3) lub nieruchomości są funkcjonalnie powiązane z przedsiębiorstwem prowadzonym przez podmiot, w którego posiadaniu się znajdują, nawet jeżeli nie zostały uwzględnione w ewidencji środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych tzn.

- są faktycznie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej w znaczeniu zdefiniowanym w art. 1a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

- albo mogą być potencjalnie wykorzystywane do prowadzenia działalności w wyżej wymienionym rozumieniu, przez co należy rozumieć sytuację, w której przedsiębiorca podejmuje i realizuje zachowania kwalifikowane w obrębie przedmiotu opodatkowania jako czynności mające na celu przygotowanie, zachowanie lub zabezpieczenie nieruchomości do przyszłej (planowanej) działalności gospodarczej, bądź do kontynuacji przerwanej



działalności gospodarczej, związane z ponoszeniem wydatków rozliczanych w kosztach uzyskania przychodów prowadzonej działalności gospodarczej.

Użyty natomiast w wyroku Trybunału Konstytucyjnego zwrot "nie są wykorzystywane i nie mogą być potencjalnie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej" należy tłumaczyć w taki sposób, iż podwyższona stawka opodatkowania nie będzie mogła znaleźć zastosowania w przypadku wystąpienia obiektywnej i niezależnej od przedsiębiorcy, a także niedającej się przewidzieć przeszkody całkowicie uniemożliwiającej prowadzenie lub kontynuowanie działalności gospodarczej. Nie dotyczy to sytuacji, gdy w czasie trwania takiej przeszkody przedsiębiorca, w posiadaniu którego znajduje się nieruchomości, samodzielnie podejmuje czynności mające na celu jej przygotowanie do przyszłej (planowanej) działalności gospodarczej, podnosi do celów wykonywanej działalności gospodarczej walory użytkowe nieruchomości, funkcjonalnie wiążąc ją z prowadzonym przedsiębiorstwem, lub rozlicza w ramach działalności gospodarczej inne koszty z nią związane.

Ujęcie nieruchomości w ewidencji środków trwałych czy dokonywanie odpisów amortyzacyjnych, albo też zaliczanie do kosztów uzyskania przychodów wydatków dotyczących nieruchomości, przesądza o jej gospodarczym przeznaczeniu. Jednakże nie są to jedyne kryteria decydujące o takiej kwalifikacji np. gruntu czy też budynku. Do nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej zaliczone winny być również te grunty lub budynki, które przejściowo nie są wykorzystywane przez podatnika w prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, ale ich cechy oraz rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej powodują, że mogą być wykorzystywane na ten cel. Tymczasowe niewykorzystywanie danego obiektu dla celów działalności gospodarczej nie uprawnia do przyjęcia, że nie stanowi on nieruchomości związanej z działalnością gospodarczą w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Prowadzenie w posiadanych przez przedsiębiorcę budynkach remontów lub adaptacji dla celów przyszłej działalności gospodarczej stanowi jeden z wyznaczników tejże działalności.

Mając na względzie przedstawiony stan faktyczny oraz zaprezentowane przez Wnioskodawcę własne stanowisko w sprawie, podstawową kwestią, w ocenie tutejszego Organu, było przeanalizowanie obowiązujących przepisów prawa w zakresie problematyki zawartej we wniosku.

Podsumowując, stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku należy, **uznać za nieprawidłowe.**

Biorąc pod uwagę powyższe, tutejszy organ podatkowy postanawia jak w sentencji.

## POUCZENIE

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.





Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikacyjnych wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2 – za pośrednictwem Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie - w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji (art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 329)). Skargę w formie papierowej wnosi się w dwóch egzemplarzach (art. 47 wyżej wymienionej ustawy).

Skargę można wnieść po wyczerpaniu środków zaskarżenia, jeżeli służyły one skarżącemu w postępowaniu przed organem właściwym w sprawie, chyba że skargę wnosi prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich lub Rzecznik Praw Dziecka. Przez wyczerpanie środków zaskarżenia należy rozumieć sytuację, w której stronie nie przysługuje żaden środek zaskarżenia, taki jak zażalenie, odwołanie lub ponaglenie, przewidziany w ustawie. Jeżeli stronie przysługuje prawo do zwrócenia się do organu, który wydał decyzję z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, strona może wnieść skargę na tę decyzję bez skorzystania z tego prawa (art. 52 ww. ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi).

Z UP. PREZYDENTA MIASTA  
NACZELNIK  
Wydziału Podatków  
*Marek Pieczka*  
Marek Pieczka