

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Racibórz działając na podstawie art. 14j § 1 § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 800) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.05.2018 r. (data wpływu do tut. Organu podatkowego 09.05.2018 r.) w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zakwalifikowania obiektów budowlanych w postaci blaszanych/drewnianych garaży na gruncie podatku od nieruchomości do ich prawidłowej kategorii,

p o s t a n o w i a

uznać, że :

1. stanowisko wnioskodawcy w odniesieniu do blaszanych/drewnianych garaży położonych w Raciborzu przy ul. [REDAKTOWANE], na gruncie [REDAKTOWANE] będącego w trwałym zarządzie [REDAKTOWANE], jest prawidłowe.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 09.05. 2018 r. [REDAKTOWANE] złożył w organie podatkowym wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Przedmiotem interpretacji jest art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1785).

We wniosku wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny :

[REDAKTOWANE] posiada w trwałym zarządzie nieruchomości gruntowe mieszczące się w Raciborzu przy ul. [REDAKTOWANE]. Na niektórych z nich znajdują się obiekty budowlane posadowione przez najemców, z którymi [REDAKTOWANE] zawarł umowy najmu części tych nieruchomości. Obiekty o których mowa, to jednostanowiskowe garaże o podobnej konstrukcji. Ściany i dach tychże obiektów wykonane są w znacznej większości z blach falistej lub desek drewnianych. W żadnym z tych obiektów ściany nie są murowane. Obiekty te nie są trwale zespolone z gruntem, opierają się na płycie betonowej lub ułożonej kostce betonowej. Obiekty te wykorzystywane są przez najemców w celach garażowania pojazdów mechanicznych lub składowania ruchomości. W żadnym z rozpoznawanych wypadków obiekty te nie są wykorzystywane w celach mieszkaniowych czy też dla celów prowadzenia działalności gospodarczej.

Na gruncie powyższych okoliczności wnioskodawca składając deklaracje na podatek od nieruchomości nie ujmował ww. obiektów budowlanych jako budynki lub ich części, wykazując jedynie grunt znajdujący się pod nimi.

W związku z powyższym zadano następujące pytania dotyczące stanu faktycznego :

1. Czy biorąc pod uwagę opisany stan faktyczny, tak scharakteryzowane obiekty budowlane należy traktować jako budynki w rozumieniu Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych?
2. Jeżeli odpowiedź na pytanie nr 1 okaże się negatywna to czy i jak kategoryzować opisane obiekty budowlane na gruncie podatku od nieruchomości określanego zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych?

Stanowisko wnioskodawcy :

Zdaniem wnioskodawcy na tle przedstawionego stanu technicznego należy stwierdzić, że dotychczas składane przez wnioskodawcę deklaracje na podatek od nieruchomości nie ujmujące obiektów budowlanych jako budynki, będących przedmiotem interpretacji, należy uznać za prawidłowe.

Istotnym według wnioskodawcy jest odpowiednie zakwalifikowanie opisanych obiektów budowlanych posadowionych przez najemców wnioskodawcy w związku z wykonywaniem umów najmu zgodnie z definicjami Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w powiązaniu z definicjami podanymi w Ustawie prawo budowlane. Według wnioskodawcy przedmiotowe obiekty budowlane nie są budynkami.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych przedmiotem opodatkowania w podatku od nieruchomości są grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. ██████████

██████████ powołuje się także na definicję budynku zgodną z przepisami prawa budowlanego, mówiącą o tym, że budynek jest obiektem budowlanym trwale związanym z gruntem, wydzielonym z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadającym fundament i dach. Na podstawie przepisów prawa budowlanego ██████████ przytacza także zarówno definicję budowli jak i obiektu budowlanego.

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że obiekty budowlane będące przedmiotem niniejszej interpretacji nie mogą zostać uznane za budynki lub ich części przez wzgląd na brak ich trwałego powiązania z gruntem, a w niektórych przypadkach także brak fundamentu. Jak dalej wyjaśnia, brak fundamentów oznacza, że dany obiekt budowlany nie jest trwale związany z gruntem. Nie jest więc budynkiem i nie stanowi przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Tego rodzaju garaż nie jest trwale związany z gruntem, a zatem można go przenieść na inne miejsce bez istotnego naruszenia całości obiektu. Cecha trwałego związania z gruntem wymaga zapewnienia obiektowi stabilności, przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym mogącym go zniszczyć lub spowodować przesunięcie czy przemieszczenie na inne miejsce. Wnioskodawca zaznacza, że zarówno komentatorzy opisujący problem jak też tezy wyroków sądów administracyjnych wskazują dość jednoznacznie, że o tym, czy dane urządzenie jest trwale związane z gruntem nie decyduje metoda i sposób związania z gruntem, ale to czy wielkość konkretnego urządzenia, jego konstrukcja, przeznaczenie i względy bezpieczeństwa wymagają takiego trwałego związania z podłożem.

██████████ uważa zatem, że garaże tego typu, czyli nie związane trwale z gruntem, nie są budynkami w rozumieniu przepisów prawa dotyczących podatku od nieruchomości. W związku z tym, jeśli ewentualny podatnik nie prowadzi w tym zakresie działalności gospodarczej, to garaże te z pewnością nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Garaż blaszany, wg wnioskodawcy, nie stanowi budynku w rozumieniu art. 1 ust. 1 Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w związku z art. 3 pkt. 1 lit.b i art. 3 pkt. 2 prawa budowlanego i nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie art.2 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Wnioskodawca powołuje się na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 29.07.2016 r., sygn. akt I SA/Wr398/16.

Stanowisko organu podatkowego :

W oparciu o art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa.

W sprawie Prezydent Miasta Racibórz uznał, że stanowisko wnioskodawcy przedstawione we wniosku jest prawidłowe.

Przedmiotem w rozpatrywanej sprawie jest kwestia zakwalifikowania obiektów budowlanych do ich prawidłowej kategorii, celem ich ewentualnego prawidłowego opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Zgodnie z art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące :

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3,
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów,
- 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie :
 - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Zgodnie natomiast z art.2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane :

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt. 1 wyżej cytowanej ustawy budynek jest to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Definicja ta wyklucza możliwość sklasyfikowania garażu blaszanego jako budynku. Garaż blaszany jest zatem budowlą, która podlega opodatkowaniu jedynie wtedy, gdy jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jeżeli zatem właściciel garażu jest przedsiębiorcą lub innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą, obiekt taki jako związany z prowadzeniem działalności gospodarczej podlega podatkowi od nieruchomości. W przeciwnym wypadku nie jest objęty

zakresem przedmiotowym podatku od nieruchomości.

Na podstawie podanego przez [REDAKTOR] stanu faktycznego garaże blaszane/drewniane nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a z uwagi na brak fundamentów nie są trwale związane z gruntem.

Aby nałożyć na dany podmiot podatek od nieruchomości za ww. garaże należy rozstrzygnąć czy są one obiektami budowlanymi stanowiącymi budynki na podstawie Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Obiekty budowlane będące przedmiotem niniejszej interpretacji indywidualnej (wolnostojące/szeregowo garaże blaszane/drewniane) znajdujące się na gruncie będącym własnością [REDAKTOR] i będące w trwałym zarządzie [REDAKTOR] są użytkowane, co wynika z wniosku strony, przez ich użytkowników celu przechowywania samochodów oraz przechowywania innych ruchomości będących ich własnością. Obiekty te nie są również wykorzystywane w celach mieszkaniowych czy też dla celów prowadzenia działalności gospodarczej.

Podsumowując, na podstawie ww. przepisów prawa garaże blaszane niezwiązane z gruntem oraz niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Na poparcie swojego stanowiska organ podatkowy, podobnie jak wnioskodawca, przytacza tezę urzędową Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 29 lipca 2016 r., sygn. I SA/Wr 398/16, mówiącą o tym, że garaż blaszany nie stanowi budynku w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w związku z art. 3 pkt. 1 lit b) i art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Organ podatkowy przytacza także fragment uzasadnienia ww. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu mówiący o tym, że w orzecznictwie sądów administracyjnych dotyczących pojęcia obiektu budowlanego, w związku z wymogami zawartymi w art. 28 Prawa budowlanego w sposób konsekwentny i jednolity przyjmuje się, że garaż blaszany stanowi obiekt budowlany w rozumieniu art. 3 pkt 1 lit. b - Prawa budowlanego :

"Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: budynki lub ich części. Pod pojęciem budynku należy rozumieć, stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Obiektem budowlanym jest m. in. stosownie do treści art. 3 pkt 1 lit. b) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. Z 2014 r., poz. 1409 ze zm.; dalej: u.p.b.) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

Budynek – zgodnie z art. 3 pkt 2 u.p.b. to taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Aby zatem zakwalifikować dany obiekt budowlany do kategorii budynku musi on spełniać łącznie cztery następujące cechy : 1) być trwale związany z gruntem; 2) być wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, 3) posiadać fundament oraz 4) posiadać dach.

Pojęcie "trwale związany z gruntem" pojawia się zarówno w przepisach u.p.o.l., jak też w przepisach u.p.b. Jednakże ww. przepisy nie definiują tego pojęcia. W ustawie – Prawo budowlane pojęcie to pojawia się w trzech aspektach : po pierwsze - trwały związek z gruntem jest warunkiem uznania obiektu za budynek (art. 3 pkt 2 u.p.b.); po drugie w wypadku urządzeń

reklamowych warunkiem uznania ich za budowle jest ich trwały związek z gruntem (art. 3 pkt. 3 u.p.b.); po trzecie - trwały związek z gruntem, a w istocie jego brak, stanowi kryterium wyróżnienia tymczasowych obiektów budowlanych (art. 3 pkt. 5 u.p.b.).

Dodatkowo pojęcie to pojawia się również w przepisach ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014r., poz. 121 ze zm.; dalej: k.c.). Stosownie do treści art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W myśl art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (art. 47 § 2 k.c.). Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych (art. 47 § 3 k.c.). Stosownie do treści art. 48 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.”

W uzasadnieniu swojego wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, „dokonując wykładni zwrotu "trwale związany z gruntem" stwierdza, że pojęcie to ma własne rozumienie odwołujące się do ustawy – Prawo budowlane, które reguluje faktyczne działania zmieniające otaczającą nas rzeczywistość. Prawo budowlane bowiem odnosi się do bytów materialnych. Jest to sytuacja nieco odmienna niż w prawie cywilnym, gdzie istotne znaczenie ma prymat woli stron stosunków prawnych. Prawodawca w ustawie - Prawo budowlane nie przypisuje znaczenia intencjom stron lecz zajmuje się tym co jest w przestrzeni. Przemawia to za tym, żeby trwałość na gruncie prawa budowlanego, a tym samym i podatkowego, była rozumiana jako fakt w sensie czysto obiektywnym, jako ścisły fizyczny związek z gruntem (W. Morawski (w:) T. Brzezicki [et al.], Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Komentarz, s. 41). Trwale związanie jest kwestią faktu - decyduje o tym konstrukcja techniczna budynku. Przyjmuje się zatem, że połączenie musi być dokonane w sensie fizycznym, a nie tylko gospodarczym (Prawo budowlane. Komentarz, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2007, s. 42). Zobiektywizowane podejście do trwałości powiązania z gruntem koresponduje także z naturą podatku od nieruchomości. Podatek ten jest podatkiem rzeczowym, a więc powinien być uzależniony od charakteru rzeczy, nie zaś od intencji podatnika, tj. od tego, czy zamierza obiekt użytkować krótkotrwale.

Nie jest możliwe stworzenie uniwersalnego kryterium, które pozwalałoby rozstrzygnąć, czy obiekt jest trwale związany z gruntem. Decydują zatem każdorazowo okoliczności danej sprawy. Zgodzić się trzeba z poglądem, że samo istnienie fundamentu nie jest okolicznością wystarczającą do stwierdzenia istnienia trwałego związku z gruntem. Mogą istnieć bowiem fundamenty, które nie są trwale związane z gruntem. Istotne jest to, aby pozostała część obiektu, który dzięki stwierdzeniu trwałego związania z gruntem byłby zakwalifikowany jako budynek, była stabilnie umiejscowiona w przestrzeni. Kryterium to musi być uzależnione od rodzaju obiektu. W każdym wypadku należy oceniać, czy obiekt jest stabilnie umiejscowiony w przestrzeni, tzn. czy jest on po prostu stabilnie - czyli "trwale" - umiejscowiony w gruncie, w ten sposób, że stanowi w miarę ustabilizowany element przestrzeni. Chodziłoby tu o pewną fizyczną stabilność przejawiającą się w tym, że obiekt ten byłoby trudno przemieścić z tego miejsca w inne. Przemieszczenie może być technicznie możliwe, ale nie byłoby czymś standardowym, codziennym. Nie chodzi tu o to, aby zredefiniować określenie "trwale związany z gruntem" w kierunku jego intencjonalnej oceny, ale o ocenę całokształtu sposobu umiejscowienia obiektu w przestrzeni (W. Morawski (red.), Podatek od

nieruchomości w orzecznictwie sądów administracyjnych. Komentarz. Linie interpretacyjne, LEX 2013). Ocena trwałości związku z gruntem musi być zrelatywizowana do rodzaju obiektu. Inaczej należy oceniać trwałość związania z gruntem garażu blaszanego, a inaczej urządzenia reklamowego."

Powyższe oznacza, że stanowisko wnioskodawcy, tj. [REDAKTED] przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 07 maja 2018 r. jest prawidłowe. W związku z tym, mając powyższe na względzie, stosownie do art. 14 c ust. 1, w związku z art. 14j ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U z 2018 r. poz. 800 z późn. zm.), organ podatkowy odstępuje z dalszego uzasadnienia prawnego dokonanej oceny stanowiska wnioskodawcy.

Informuje się, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 07.05.2018 r. (data wpływu do tut. Urzędu Miasta 09.05.2018 r.).

Pouczenie :

Na niniejszą interpretację stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem.

Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, 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 lub podjęcia innej czynności do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2018 r. poz. 1302 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 i art. 54 § 1 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 2 ww. ustawy), tj. Prezydenta Miasta Racibórz na adres Urzędu Miasta Racibórz, ul. Króla Stefana Batorego 6, 47-400 Racibórz.

Niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikacyjnych wnioskodawcę zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (art. 14 i § 3 Ordynacji podatkowej).

Otrzymują :

1. [REDAKTED]

2. [REDAKTED]