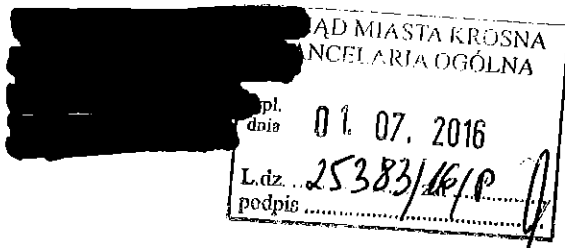


PO. 3420.1. 171. 2016.K
f. Gaudet
2016-07-04

Rzeszów, dn. 28.06.2016r.



PO
Prezydent Miasta Krosna

WNIOSEK O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. 2005 Nr 8 poz. 60 z późniejszymi zmianami) zwracam się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w następującej sprawie:

1. Wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego:

Wnioskodawca zamierza nabyć nieruchomość położoną w [redacted] na potrzeby prowadzonej przez siebie jednoosobowej działalności gospodarczej [redacted] bądź na rzecz spółki celowej prawa handlowego (dalej „Spółka”). Przedmiotem działalności Wnioskodawcy jest wynajem oraz zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (przedmiot działalności Spółki będzie analogiczny).

Wraz z nabyciem nieruchomości na Wnioskodawcy (lub Spółce) spoczywał będzie obowiązek podatkowy - stanie się on płatnikiem podatku od nieruchomości zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. - o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 1991 Nr 9 poz. 31 z późniejszymi zmianami).

Wnioskodawca (lub Spółka) nabędzie nieruchomość na podstawie notarialnej umowy przeniesienia prawa własności oraz stosownego dokumentu sprzedażowego tj. faktury VAT. Pozycje na dokumencie sprzedażowym określać będą jedynie wartość budynku oraz gruntu pozostającego we własności oraz gruntu w użytkowaniu wieczystym, bez uszczegółowienia wartości budowli, urządzeń, itp.

Między Wnioskodawcą (lub Spółką), a zbywającym nie istnieją żadne powiązania prawne, bądź kapitałowe. Są to zupełnie niezależne podmioty rynkowe.

2. Przepisy prawa podatkowego mające być przedmiotem interpretacji oraz pytanie w odniesieniu do stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego przedstawionego poniżej:

Zgodnie z art 4. ust. 1 Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (dalej „u.p.o.l.”) podstawę opodatkowania budowli w pkt 3. stanowi „dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 4-6 – wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano

ostatniego odpisu amortyzacyjnego”.

Przy czym u.p.o.l. wskazuje w art. 4. ust. 5, iż „jeżeli od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych – podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego.”

Czy wobec zdarzenia przyszłego – powstania obowiązku podatkowego (płatności podatku od nieruchomości) związanego z nabyciem nieruchomości Wnioskodawca (lub Spółka) będzie mógł w składanej zgodnie z art. 6. ust. 9. pkt. 1. u.p.o.l. deklaracji określić podstawę opodatkowania budowli wedle ich wartości rynkowej na dzień powstania obowiązku podatkowego? Czy wartość ta wynikać może z operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego?

3. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego:

Wnioskodawca (lub Spółka) stoi na stanowisku, iż nabywając nieruchomość, dla której dokumenty sprzedażowe enumeratywnie nie wykazują wartości budowli, a jedynie wartość budynku oraz działek (pozostających we własności oraz użytkowaniu wieczystym), wówczas nie posiada on wiedzy co do wartości budowli posadowionych na terenie.

Nie znając wartości budowli nie może zakwalifikować ich do odpisów amortyzacyjnych w ramach prowadzonej działalności zgodnie z art. 22a. ust. 1 pkt.1 ustawy z dn. 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych – Dz. U. 1991 Nr 80 poz. 350 (lub w przypadku Spółki zgodnie z art. 16a. ust. 1. pkt. 1 ustawy z dn. 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych – Dz. U. 1992 Nr 21 poz. 86).

W sytuacji, kiedy od budowli nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych zgodnie z art. 4 ust. 5. u.p.o.l. zasadne wydaje się wyznaczenie rynkowej wartości budowli, niezależnie od wartości deklarowanych uprzednio przez zbywającego (tj. poprzedniego właściciela) dla potrzeb ustalenia wysokości zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości (bądź dla potrzeb deklaracji wysokości zobowiązań podatkowych w przypadku Spółki).

Aby wykluczyć nieprawidłowości w wycenie przedmiotu opodatkowania wartość rynkowa budowli określona powinna zostać na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Oświadczam pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe składanie zeznań, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania 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.

