

[REDACTED]

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016r. poz. 716) po rozpatrzeniu wniosku [REDACTED] z dnia 28.06.2016 r. o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie 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 oraz czy wartość ta wynikać może z operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego -

stwierdzam

że stanowisko strony przedstawione we wniosku z dnia 28.06.2016r. o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego – jest prawidłowe

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 28.06.2016r. [REDACTED] zwrócił się o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego.

Wnioskodawca przedstawił następujący zaistniały stan faktyczny albo zdarzenie przyszłe:

Wnioskodawca zamierza nabyć nieruchomość położoną w [REDACTED] na potrzeby prowadzonej przez siebie jednoosobowej działalności gospodarczej [REDACTED]

[REDACTED] bądź na rzecz spółki celowej prawa handlowego (dalej „Spółka”). Przedmiotem działalności Wnioskodawcy jest wynajem oraz zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi (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. z 1991 r. Nr 9 poz. 31 z późniejszymi zmianami).

Wnioskodawca (lub Spółka) nabydzie 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.

Wnioskodawca wskazał przepisy prawa podatkowego mające być przedmiotem interpretacji oraz pytania w odniesieniu do stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego tj.:

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”.

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”.

Wnioskodawca sformułował następujące pytanie - 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?

Wnioskodawca dokonując oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego podniósł co następuje:

Nabywając nieruchomość, dla której dokumenty sprzedażowe enumeratywnie nie wykazują wartości budowli, a jedynie wartość budynku oraz działek (pozostających we własności oraz użytkowaniu wieczystym). Wnioskodawca nie posiada 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 dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych – Dz. U. z 1991r. Nr 80, poz. 350 (lub w przypadku Spółki zgodnie z art. 16a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – Dz. U. z 1992r. 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 wysokość 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.

Organ podatkowy dokonując oceny stanowiska Wnioskodawcy stwierdza, że jest ona prawidłowa w pełnym zakresie.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016r. poz. 716) podstawę opodatkowania 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.

W myśl art. 4 ust. 5 ww. ustawy 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.

Z przedstawionego stanowiska Wnioskodawcy wynika, że nabywając nieruchomości Wnioskodawca nie mógłby dokonywać odpisów amortyzacyjnych od budowli w ramach prowadzonej działalności, gdyż nie zna ich wartości.

Fakt ten przemawia za tym, że w takim przypadku znalazłby zastosowanie przepis art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, a zatem Wnioskodawca powinien zgłosić do opodatkowania wartość rynkową budowli określoną na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Stosownie do art. 4 ust. 7 i 8 ww. ustawy wartość rynkową budowli określa rzeczoznawca majątkowy.

Zgodnie z art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej interpretacja indywidualna zawiera wyczerpujący opis przedstawionego we wniosku stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego oraz ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny. Można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie.

Stosownie zatem do powyższego organ podatkowy odstąpił od uzasadnienia prawnego oceny stanowiska Wnioskodawcy uznając jego stanowisko, szczegółowo przedstawione we wniosku, za prawidłowe w pełnym zakresie.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.


Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego, 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 2002r. Prawo o postępowaniu przez sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2012r. poz. 270). 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).

Otrzymują:

1. 

2. A/a

PREZYDENT
Miasta Krosna

Piotr Przytockki