

Burmistrz Michałow

ul. Białostocka 11

16-050 Michałow

FN. .... 2017

.....

.....

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Michałow działając na podstawie art.14 j § 1 w związku z art. 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa ( Dz.U. 2017..201. t.j. ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, dotyczącego nieruchomości budowlanej o pow. 0,1643 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, działka nr .... w obrębie wsi ... gm. Michałow, postanawia uznać, że stanowisko ..... Sp. z p.o. z siedzibą w Białymstoku przy ulicy ....., przedstawione we wniosku z dnia 25.04.2017 r (data wpływu 26.04.2017 r.), co do sposobu zastosowania prawa podatkowego w zakresie powstania obowiązku podatkowego od nowo wybudowanego budynku mieszkalnego, **jest prawidłowe.**

W dniu 26.04.2017 roku do tutejszego urzędu wpłynął wniosek ..... Sp. z o.o. z siedzibą w ....., o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, że elementy przedstawionego stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji, w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego 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. Uścił także stosowną opłatę za wydanie niniejszej interpretacji.

### **Przedstawiony przez podatnika stan faktyczny:**

Wnioskodawca w dniu 16.11.2012 roku nabył nieruchomość rolną niezabudowaną, nr ewidencyjny ..... Dnia 28.08.2013 roku decyzją nr ..... Starosta Powiatu Białostockiego udzielił pozwolenia na budowę, na przedmiotowej działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Tym samym część działki została zajęta pod rozpoczętą inwestycję. Na pozostałej części wnioskodawca nie wykonywał żadnych czynności poza ogrodzeniem całej działki, doprowadzeniem prądu i wody. W dniu 27.01.2015 roku na podstawie złożonego wniosku oraz dokumentacji technicznej dokonano zmian w ewidencji gruntów. Część działki o powierzchni 0,1643 ha, na której został posadowiony budynek, przekształcono na grunt budowlany (tereny mieszkaniowe). Prace budowlane zgodnie z dziennikiem budowy zakończono 05.01.2016 roku. Zawiadomienie o zakończeniu budowy złożono do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w dniu 18.10.2016 roku. Do chwili obecnej budynek nie został oddany do użytkowania. W związku z brakiem w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych definicji „zakończenie budowy” oraz „rozpoczęcie użytkowania” Spółka wnioskuje o wydanie interpretacji do wskazanego stanu faktycznego.

### **Stanowisko podatnika:**

Zdaniem podatnika w analizowanej sprawie należy uwzględnić interpretację terminu „zakończenie budowy” i datę 05.01.2016 roku jako zaistnienie stanu faktycznego

umożliwiającego złożenie zawiadomienia o zakończeniu budowy (w rozumieniu art.57 u.p.b.). Termin ten jest najwcześniejszą okolicznością, od której w przedmiotowej sprawie uzależnione jest powstanie obowiązku podatkowego od budynku i związanych z nim budowli. W związku z powyższym od stycznia 2017 roku po stronie wnioskodawcy powstał obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości za wybudowane obiekty.

#### **Stanowisko organu podatkowego:**

Biorąc pod uwagę przedstawiony w piśmie stan faktyczny, po dokonaniu analizy obowiązujących w przedmiotowym zakresie przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznał stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe. Wskazują na to uregulowania zawarte w art. 6 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716 ze zm.) zgodnie z którym obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku (art. 6 ust. 1 u.p.o.l.). Jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem (art. 6 ust. 2 u.p.o.l.). W praktyce pojawiają się wątpliwości co do tego, jak rozumieć „zakończenie budowy” i „rozpoczęcie użytkowania”. Regulacja prawa budowlanego nie jest bowiem w tym miejscu powiązana z regulacją podatkową. W opinii organu podatkowego złożenie do organu budowlanego oryginału dziennika budowy, powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej oraz oświadczeń i protokołów badań i sprawdzeń wymaganych przez przepisy Prawa budowlanego świadczy o tym, że budowa domu została zakończona. Zatem obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje z momentem zakończenia prac budowlanych. Natomiast nie ma znaczenia kwestia czy nieruchomość jest użytkowana i czy przynosi zyski. Taki wniosek płynie z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego wydanego w dniu 5 stycznia 2017 r., sygn. akt [II FSK 3694/14](#).

Pogląd ten został potwierdzony również w Wyroku WSA w Gdańsku - I SA/Gd 635/16, z którego wynika, że przepisy art. 6 u.o.p.o.l. uzależniają moment powstania obowiązku podatkowego od dwóch alternatywnych zdarzeń: zakończenia budowy lub rozpoczęcia użytkowania budowli lub budynku przez ich ostatecznym wykończeniem.

. W ocenie Sądu termin "zakończenie budowy" nie został wyjaśniony na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Celem sprecyzowania tego pojęcia sięgnięto do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Należy podkreślić, iż akt ten również nie zawiera definicji zakończenia budowy. Na podstawie jednak analizy poszczególnych przepisów rozdziału 5 u.p.b. można ustalić moment, który decyduje o zakończeniu budowy. Z przepisu art. 54 cytowanej ustawy wynika, że inwestor, który wybudował na podstawie pozwolenia na budowę obiekt budowlany, powinien zawiadomić organ administracji architektoniczno-budowlanej o zakończeniu budowy i dołączyć do zawiadomienia dokumenty niezbędne, określone przepisami prawa budowlanego. Zakończenie budowy nastąpi, gdy zostało złożone zawiadomienie o zakończeniu budowy spełniające ww. warunki. Złożenie tego zawiadomienia, podobnie jak uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest jednak konieczne do uznania, iż nastąpiło faktyczne zakończenie budowy w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.p.o.l. Wystarczy, że będą spełnione warunki upoważniające do złożenia tego zawiadomienia. Innymi słowy, spełnienie warunków, o których mowa w art. 57 ust. 1 i 2 prawa budowlanego, przesądza, iż nastąpiło zakończenie budowy. Potwierdzeniem tego stanowiska jest wyrok NSA z dnia 20 czerwca 1996 r. o sygn. akt SA/Wr 2735/95, w którym sąd stwierdził, że w sensie techniczno-budowlanym można mówić o zakończeniu budowy obiektu budowlanego, gdy odpowiada on warunkom, jakie przewiduje prawo budowlane wobec budowy legalnej przy zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy (art. 57 prawa budowlanego).

Odnosząc się zatem do określenia momentu zakończenia budowy w kontekście art. 6 ust. 2 u.p.o.l., należy wskazać, że w przepisie tym chodzi o faktyczne zakończenie budowy. Przepisy prawa podatkowego uzależniają opodatkowanie budynków od określonego stanu faktycznego zakończenia budowy lub rozpoczęcia użytkowania przed ostatecznym wykończeniem budynków, a nie stanu technicznego. Wynika to wprost z art. 6 ust. 2 u.p.o.l., który w zakresie określenia momentu powstania obowiązku podatkowego odwołuje się do zakończenia budowy oraz rozpoczęcia użytkowania budynku lub budowli (lub ich części) przed ich ostatecznym wykończeniem bez względu na to, czy zostały spełnione przesłanki budowy i użytkowania tych obiektów przewidziane w przepisach prawa budowlanego. Ratio legis (uzasadnienie) ust. 2 art. 6 u.p.o.l. dotyczy zatem właściwości budynków i budowli, jaką jest ich powstanie – zaistnienie, czy też mówiąc językiem przepisu – "istnienie" (por. wyrok NSA z 25 kwietnia 2014 r. sygn. akt II FSK 1025/12). Również w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. sygn. akt II FSK 1228/12 Sąd ten stwierdził, że zgodnie z art. 6 ust. 2 u.p.o.l. powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości uzależnione jest od faktu zakończenia prac związanych ze wznoszeniem obiektu budowlanego lub od rozpoczęcia jego użytkowania przed ostatecznym zakończeniem robót, a więc powstanie obowiązku podatkowego nie jest uwarunkowane uzyskaniem prawa do użytkowania budynku po spełnieniu warunków wskazanych w art. 54 i art. 55 prawa budowlanego. Artykuł 6 ust. 2 u.p.o.l. stanowiąc o okolicznościach, od których uzależniony jest obowiązek podatkowy, używa określenia zakończenie budowy oraz rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego, nie wprowadzając jednocześnie przesłanki złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy. Dla organów podatkowych ważny jest stan faktyczny powodujący moment rozpoczęcia obowiązku podatkowego. Istotnym dowodem powinna być przede wszystkim dokumentacja budowy, szczególnie dziennik budowy (wyrok NSA z 12 stycznia 2017 r. II FSK 3785/14).

Należy zauważyć, że w kwestii określenia momentu powstania obowiązku podatkowego, organ podatkowy powinien brać pod uwagę nie tylko koniec prac budowlanych, ale również drugie zdarzenie, z którym u.p.o.l. wiąże powstanie obowiązku podatkowego, czyli rozpoczęcie użytkowania budynku przed ostatecznym wykończeniem. Jak wskazują sądy (np. WSA w Łodzi, sygn.akt I SA/Łd 1542/11, WSA w Szczecinie, sygn.. akt I SA/Sz 178/12 oraz NSA, sygn..akt II FSK 2444/10) obowiązek podatkowy powstaje również przed formalnym zakończeniem budowy, np. w sytuacji gdy podatnik rozpocznie użytkowanie budynku lub chociażby jego części.

W związku z powyższym podatnik słusznie ocenił, że od stycznia 2017 roku po stronie .....Sp. z o.o. powstał obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości za budynek mieszkalny i związane z nim budowle na działce ....., bowiem momentem "zakończenie budowy" będzie faktyczne zakończenie prac związanych ze wznoszeniem obiektów budowlanych, określone w dzienniku budowy na 05.01.2016 roku.

**Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.**

Informuje się, że niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

### **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.

Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi na niniejszą interpretację do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Burmistrza Michałowa

Skargę, o której mowa wyżej, można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację, do usunięcia naruszenia prawa, w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach 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.

Do wiadomości:

Adresat,

a/a.

Burmistrz Michalowa

...../-/