

PREZYDENT MIASTA SUWAŁK

ul. Mickiewicza 1 16-400 Suwałki

Tel. (+48 87) 562 81 02, fax: (48 87) 566 30 98 www.um.suwalki.pl, email: prezydent@um.suwalki.pl

Suwałki, dnia 15 maja 2025 r.

[.....
.....
.....
.....
.....
.....]

nr sprawy: PO.310.1.2025

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

w zakresie przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1 oraz art. 14c ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) Prezydent Miasta Suwałk stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 10.04.2025 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Suwałkach) o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczące podatku od nieruchomości **jest prawidłowe.**

Uzasadnienie

W dniu 10.04.2025 r. do Urzędu Miejskiego w Suwałkach wpłynął wniosek Podatnika – [.....] (dalej jako [.....] lub Wnioskodawca) o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

We wniosku przedstawiono stan faktyczny opisany jako zdarzenie przyszłe w następujący sposób:

[.....]
planuje zawrzeć z [.....] umowę nieodpłatnego użytkowania, w ramach
której zostanie przekazana spółce w użytkowanie sieć [.....] i sieć [.....]
wybudowana przez [.....] w ramach projektu inwestycyjnego pn.
[.....]
[.....].

Projekt umowy został dołączony do przedmiotowego wniosku. Umowa zostanie zawarta w 2025 roku.
Zgodnie z zapisami projektu umowy przejęcie przedmiotu umowy w użytkowanie nastąpiło z dniem
[.....] 2024 r. na podstawie podpisanego protokołu odbioru końcowego.

Przedmiot umowy, jak wskazał Wnioskodawca, sklasyfikowany jest jako środek trwały, zgodnie
z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 03.10.2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT)
(Dz.U. z 2016 r. poz. 1864) do grupy KŚT 211 Rurociągi Sieci Rozdzielczej oraz Linie Telekomunikacyjne
i Elektroenergetyczne, Rozdzielcze jako budowla. Zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 roku
o podatkach i opłatach lokalnych:

„Art. 6 ust. 1 Obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego
po miesiącu w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

Art. 6 ust. 2 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”.

**W związku z tak przedstawionym stanem faktycznym opisanym jako zdarzenie przyszłe
Wnioskodawca zwrócił się z wnioskiem o odpowiedź na pytanie przyporządkowane do zdarzenia
przyszłego:**

Czy po zawarciu przedmiotowej umowy [.....] będzie zobowiązana
do opodatkowania podatkiem od nieruchomości przedmiotu ww. umowy, od miesiąca sierpnia 2024r.,
czy od stycznia 2025 r.?

Czy w celu określenia momentu powstania obowiązku podatkowego data zawarcia umowy
nieodpłatnego użytkowania ma znaczenie?

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy:

Zdaniem Wnioskodawcy, jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy,
jest istnienie budowli, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku,
w którym budowla została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli.

Z uwagi na fakt, że przejęcie przedmiotu umowy w użytkowanie jest tożsame z dniem podpisania protokołu odbioru końcowego wykonanych robót, tj. [.....] 2024 r., zdaniem Spółki, obowiązek podatkowy powstaje od dnia 1 stycznia 2025 r.

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 10.04.2025 r. stan faktyczny opisany jako zdarzenie przyszłe i prawny, organ podatkowy, w świetle przepisów obowiązujących na dzień wydania interpretacji, wyjaśnia co następuje:

Zgodnie z treścią przepisu art. 14j § 1 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa.

Zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości reguluje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm., dalej jako u.p.o.l.).

W myśl art. 3 pkt. 1 tej ustawy 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.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają natomiast następujące nieruchomości lub obiekty budowlane (art. 2 ust. 1 u.p.o.l.):

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

Stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 1-3 u.p.o.l. użyte w ustawie określenia oznaczają:

1) budynek - obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz który posiada fundamenty i dach, z wyłączeniem obiektu, w którym są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, którego podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność;

2) budowla:

- a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) elektrownię wiatrową, elektrownię jądrową i elektrownię fotowoltaiczną, biogazownię, biogazownię rolniczą, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linową, wyciąg narciarski oraz skocznię, w części niebędącej budynkiem - wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,
 - c) urządzenie budowlane - przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
 - d) urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a-c - wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
 - e) fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową
- wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie,

2a) obiekt budowlany - budynek lub budowlę, z wyłączeniem wyrobisk górniczych, a także niewielkich obiektów stanowiących:

- a) obiekty kultu religijnego - w szczególności kapliczki, krzyże przydrożne i figury,
 - b) obiekty architektury ogrodowej - w szczególności posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki, pergole, murowane grille i oczka wodne,
 - c) obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku - w szczególności śmietniki, wiaty na wózki dziecięce i rowery oraz obiekty stanowiące wyposażenie placów zabaw dla dzieci;
- 2b) roboty budowlane - prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub montażu, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834 i 1222);
- 2c) trwałe związanie z gruntem - takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć lub spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu budowlanego na inne miejsce;

3) grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

W zakresie opodatkowania budynków oraz budowli (lub ich części) ustawodawca przewidział dwa możliwe terminy powstania obowiązku podatkowego. Co do zasady obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

Jednakże art. 6 ust. 2 u.p.o.l. stanowi, że 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. Tak więc jako przesłankę uzasadniającą powstanie obowiązku podatkowego od nowo wybudowanych budynków lub ich części i budowli prawodawca wskazuje „zakończenie budowy” lub „rozpoczęcie użytkowania obiektu przed jego ostatecznym wykończeniem”. W przepisach ustawy o podatkach i o opłatach lokalnych nie wyjaśniono, co należy rozumieć pod pojęciem „zakończenie budowy”. Ustawodawca nie odsyła również w celu ustalenia znaczenia tego terminu do innego aktu prawnego. W języku potocznym pod pojęciem „budowa” należy rozumieć wznoszenie obiektu budowlanego, budowanie domu, mostu. Natomiast „zakończenie” oznacza doprowadzenie czegoś do końca, do ostatecznego wyniku. Wskazane, potoczne znaczenie pojęcia „zakończenia” i „budowa” mogą budzić jednak spore wątpliwości. Dlatego też, w celu sprecyzowania tego terminu, konieczne wydaje się sięgnięcie do ustawy Prawo Budowlane. Akt ten normuje bowiem m.in. działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy. W ustawie ustawodawca wielokrotnie posługuje się pojęciem, choć go nie definiuje (art. 54, art. 56, art. 57). Stosownie do treści pierwszego z powołanych przepisów do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wniesienie wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem ww. terminu wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Dokumenty, jakie należy dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego określone zostały w art. 57 ustawy Prawo Budowlane. Na podstawie powyższego można stwierdzić, że zakończenie budowy jest pewnym stanem faktycznym, związanym z zaprzestaniem prac nad wznoszeniem obiektu budowlanego. Również w orzecznictwie wskazuje się, 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.

Zatem 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, innymi słowy o momencie powstania obowiązku podatkowego decyduje fakt wystąpienia wcześniejszego z dwóch wskazanych zdarzeń: zakończenia budowy (co może być potwierdzone w dzienniku budowy) lub rozpoczęcie faktycznego użytkowania budynku/obiektu. Zapis *istnienie budowli albo budynku* użyte w przepisie art. 6 ust. 2 u.p.o.l. wyraźnie wskazuje na to, że ustawodawca za zdarzenie powodujące powstanie obowiązku podatkowego

w podatku od nieruchomości uznaje samo istnienie tych przedmiotów i dotyczy wszystkich nowo wybudowanych budynków. WSA w Białymstoku w wyroku z dnia 28 lutego 2012 r. o sygn. akt I SA/Bk 15/12 podkreślił, że „Wykładnia językowa, systemowa i celowościowa art. 6 ustawy u.p.o.l. uzasadnia twierdzenie, że określony w tym przepisie moment powstania obowiązku podatkowego dotyczy wszystkich nowo wybudowanych budynków lub budowli, **niezależnie od tego, czy ich właścicielem lub posiadaczem jest inwestor, czy też nabywca.**”

Jak podkreślił NSA w wyroku z dnia 9 października 2018 r. o sygn. akt II FSK 1266/18: „Trudno doszukać się w tym uregulowaniu kryterium podmiotowego, które różnicowałoby sytuację podatników ze względu na sposób wejścia we własność lub posiadanie budynku (budowli) - wybudowanie albo nabycie. Odmienna wykładnia art. 6 ust. 2 u.p.o.l. prowadziłaby do tego, że ustalenie momentu powstania obowiązku podatkowego następowałoby w sposób nie wyrażony w ustawie (...).”

Powyższy pogląd wskazuje na to, że ustawodawca przewidując wydłużony termin powstania obowiązku podatkowego w zakresie nowo wybudowanych budynków lub budowli **nie wprowadził elementu o charakterze podmiotowym, tylko przedmiotowym w postaci „istnienia budynku”**. Skoro zatem unormowanie art. 6 ust. 2 u.p.o.l. powiązано z właściwością budynków i budowli, którą jest ich powstanie, czy istnienie to należy zgodzić się z poglądem wyrażonym przez NSA w wyroku z dnia 15 marca 2011 r. o sygn. akt II FSK 1877/09, że: „ulgowe traktowanie podatkowe powinno mieć miejsce przy wszystkich budynkach, które odznaczają się cechą „nowości”, bez względu na to, kto będzie nim władał (wytwórca, czy pierwszy nabywca)”.

Uwzględniając zatem przedstawiony we wniosku stan faktyczny opisany jako zdarzenie przyszłe oraz aktualny stan prawny należy stwierdzić, że sieć i sieć wybudowana przez [.....] w ramach projektu inwestycyjnego pn. [.....], przekazane Wnioskodawcy w użytkowanie na podstawie protokołu odbioru końcowego z dnia [.....] 2024 r., podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od 1 stycznia 2025 r., jako budowle, których budowa została zakończona w 2024 r. Data zawarcia umowy nieodpłatnego użytkowania przedmiotowych sieci pozostaje bez znaczenia dla określenia momentu powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym organ podatkowy stwierdza, iż stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 10.04.2024 r. jest prawidłowe.

Niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji i dotyczy stanu faktycznego opisanego we wniosku strony jako zdarzenie przeszłe.

Pouczenie

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, ul. H. Sienkiewicza 84, 15-950 Białystok za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ustawy z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm. – dalej jako p.p.s.a.).

Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach (art. 47 § 1 p.p.s.a.) na adres urzędu obsługującego Prezydenta Miasta Suwałk, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki, lub drogą elektroniczną na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Urzędu Miejskiego w Suwałkach na platformie ePUAP (art. 54 § 1a p.p.s.a.), w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu niniejszej interpretacji – tj. aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 p.p.s.a.). W przypadku pism i załączników wnoszonych w formie dokumentu elektronicznego odpisów nie dołącza się (art. 47 § 3 p.p.s.a.).

Jednocześnie, zgodnie z art. 57a p.p.s.a., skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny, co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Prezydent Miasta Suwałki

Czesław Renkiewicz

Czesław
Renkiewicz

Elektronicznie
podpisany przez
Czesław Renkiewicz
Data: 2025.05.15
13:57:01 +02'00'

Otrzymują:

1. Adresat;
2. aa.