

FN. 310.1.2013.14

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Suwałk działając na podstawie przepisów art. 14j § 1 i § 3, ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku _____ wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od nieruchomości

p o s t a n a w i a

- **uznać za nieprawidłowe** stanowisko wskazane we wniosku z dnia 27.05.2013 r. przekazanym Prezydentowi Miasta Suwałk w dniu 29.07.2013 r., a następnie uzupełnionym w dniu 13.08.2013 r. _____ i o wydanie pisemnej interpretacji dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie obowiązku podatkowego dla nieruchomości położonej _____

UZASADNIENIE

_____ wystąpiła z wnioskiem o udzielenie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie ustalenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości położonej _____

W przedstawionym we wniosku stanie faktycznym wskazano, że w dniu 28.12.2012 r. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna oraz Komenda Miejskiej Straży Pożarnej zostały zawiadomione o zakończeniu budowy. W dniu 10.01.2013 r. KSP w Suwałkach zajęła stanowisko w sprawie i przeprowadziła kontrolę obiektu. W dniu 10.01.2013 r. _____

_____ otrzymali stanowisko w tej sprawie. Powiatowa Stacja Epidemiologiczna nie zajęła stanowiska. Wskazano również, że w dniu 31.12.2012 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego został zawiadomiony o zakończeniu budowy dniem 28.12.2012 r. _____

_____ wskazuje, iż dopiero po trzech tygodniach od daty wpłynięcia zawiadomienia otrzymali prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości czyli w dniu 22.01.2013 r. _____

Przedstawiając **własne stanowisko**, _____ jest zdania, iż w roku 2013 powinna być zwolniona z uiszczenia opłaty podatku od nieruchomości położonej _____, ponieważ prawo na użytkowanie tego budynku nastąpiło dopiero po _____

22.01.2013 r., a obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następnego po roku, w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

Zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości reguluje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. nr 95, poz. 613 ze zm.). W myśl art. 3 ust. 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, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa 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 ww ustawy):

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

Stosowanie do treści **art. 6 ust. 2** tej ustawy – 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 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 „zakończenie” 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 organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. 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. **Bez wątpienia zakończenie budowy nastąpi, gdy zostało złożone zawiadomienie o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.**

Należy wskazać, iż w przedmiotowej sprawie zawiadomienie o zakończeniu budowy znak z dnia 28.12.2012 r., które wpłynęło w dniu 31.12.2012 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Miasta Suwałk, polegające na rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku garażowego oraz zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy położony , w ocenie organu podatkowego przesądza o tym, iż zakończenie budowy nastąpiło w dniu 28.12.2012 r.

Na tle zasadniczej kwestii dotyczącej daty powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, w związku z okolicznością jaką jest istnienie budowli albo budynku lub jego części, należy zauważyć, iż w świetle powołanego wyżej przepisu art. 6 ust 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości uzależniony jest od faktu **zakończenia** prac związanych ze wznoszeniem budynku i nie jest uwarunkowane uzyskaniem prawa do jego użytkowania. Pogląd ten wyrażony jest także w orzecznictwie. W wyroku NSA z dnia 10 marca 2006 r. (sygn akt II OSK 625/2005) skład orzekający jednoznacznie stwierdził, że powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości uzależnione jest od faktu zakończenia prac związanych ze wznoszeniem obiektu budowlanego lub rozpoczęcia jego użytkowania przed ostatecznym zakończeniem robót. Powstanie obowiązku podatkowego nie jest uwarunkowane

uzyskaniem prawa do użytkowania budynku.(również Wyrok WSA w Olsztynie z dnia 3 października 2012 r. I SA/OI418/12).

Należy zwrócić uwagę, że przesłanki: „rozpoczęcia użytkowania budynku lub jego części przed jego ostatecznym wykończeniem” i „zakończenie budowy” są równoważne. Tym samym wystąpienie którejkolwiek z nich powoduje zaistnienie obowiązku podatkowego od początku kolejnego roku podatkowego.

Odnosząc powyższe do przedstawionego stanu faktycznego oraz stanowiska stwierdzić należy, że soko podatnik złożył zawiadomienie o zakończeniu budowy z dniem 28.12.2012 r., do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Miasta Suwałk w dniu 31.12.2012 r. to znaczy, że budowa (rozbudowa) została zakończona w roku 2012, a więc podatek od nieruchomości należy płacić **począwszy od stycznia 2013 r.** Ustawa podatkowa nie wskazuje bowiem na okoliczność uzyskania pozwolenia na użytkowanie, lecz na „zakończenie budowy”.

Po dokonaniu analizy obowiązujących w przedmiotowym zakresie przepisów prawa, tutejszy organ podatkowy uznał stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe.

Mając powyższe na uwadze organ podatkowy postanowił jak w sentencji niniejszej interpretacji.

Na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu interpretacji. Termin do wniesienia skargi wynosi 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu a w przypadku nie udzielenia odpowiedzi – 60 dni od dnia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

Otrzymują:

2.Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Białymstoku Oddział Zamiejscowy w Suwałkach,
3.a/a.

PREZYDENT
Czesław Baranowski