



Radom, 29.11.2022

**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

WP.II.310.4.2022MKJ

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Radomia działając na podstawie art. 14j § 1 i 3, art. 14b, 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1540 ze zm.) oraz Uchwały Nr 751/2014 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 czerwca 2014 roku w sprawie udzielenia zwolnienia od podatku od nieruchomości stanowiącego pomoc de minimis dla przedsiębiorców inwestujących w zakup lub budowę nieruchomości w Radomiu kwotę powyżej 1 000 000 zł, zmienionej Uchwałą Nr 570/2017 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 27 listopada 2017r. oraz Uchwałą Nr XLVII/434/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14 grudnia 2020r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 751/2014 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 czerwca 2014r. w związku z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2022 poz 1452 ze zm.) stwierdza, że stanowisko pana ██████████ ██████████ przedstawione we wniosku z dnia 11 października 2022r. (data wpływu 18 października 2022r.), uzupełnionym pismem z dnia 28 października (data wpływu 03 listopada 2022r.) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego co do możliwości skorzystania ze zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Radomiu Nr 751/2014 z dnia 30 czerwca 2014r. w sprawie udzielenia zwolnienia od podatku od nieruchomości stanowiącego pomoc de minimis dla przedsiębiorców inwestujących w zakup lub budowę nieruchomości w Radomiu kwotę powyżej 1000 000 zł, jest nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 11 października 2022r., uzupełnionym pismem z dnia 28 października 2022r. pan ██████████ ██████████ prowadzący działalność gospodarczą w miejscowości ██████████ ██████████, reprezentowany przez Pełnomocnika ██████████ ██████████ zwrócił się do organu podatkowego o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie dotyczącym prawa do zwolnienia z podatku od nieruchomości określonego w § 2 Uchwały Nr

PREZYDENT MIASTA RADOMIA - RADOŚLAW WITKOWSKI

ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom, tel. 48 36 20 327 fax: 48 36 20 447, e-mail: sekretariatbp@umradom.pl

www.radom.pl

751/2014 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 czerwca 2014r. w sprawie udzielenia zwolnienia od podatku od nieruchomości stanowiącego pomoc de minimis dla przedsiębiorców inwestujących w zakup lub budowę nieruchomości w Radomiu kwotę powyżej 1.000 000 zł (dalej jako Uchwała). Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczy zdarzenia przyszłego.

W przedmiotowym wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe:

W dniu 21 grudnia 2018 roku, Wnioskodawca nabył nieruchomość gruntową położoną przy ul. [REDAKTOWANE] w Radomiu, składającą się z działek ewidencyjnych o numerach [REDAKTOWANE], dla której Sąd Rejonowy w Radomiu prowadzi księgę wieczystą o numerze [REDAKTOWANE]. Nabycie nieruchomości nastąpiło w drodze sprzedaży gruntu przez osobę fizyczną, do majątku wspólnego małżonków [REDAKTOWANE], z przeznaczeniem na potrzeby działalności gospodarczej prowadzonej przez Wnioskodawcę. Małżonka Wnioskodawcy - pani [REDAKTOWANE] jest osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej. Nieruchomość została wprowadzona przez Wnioskodawcę do ewidencji środków trwałych. Wnioskodawca rozlicza wydatki związane z nieruchomością w kosztach uzyskania przychodu prowadzonej działalności, a także uiszcza od nieruchomości podatek na zasadach przewidzianych dla nieruchomości przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej. Wnioskodawca nie posiada zaległości podatkowych wobec Gminy Miasta Radomia.

Wnioskodawca planuje zrealizować na terenie nieruchomości inwestycję, polegającą na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurową. W budynku prowadzona będzie działalność polegająca na produkcji muf spawalniczych oraz malowaniu proszkowym elementów instalacji gaśniczej. Inwestycja nie będzie służyła prowadzeniu działalności handlowej. Planowana wartość inwestycji wynosi 15,5 mln zł przy czym szacunkowe koszty budowy budynku wynosić będą 8 mln zł, a pozostała część inwestycji to koszty wyposażenia hali produkcyjnej.

Inwestycja spowoduje przyrost podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości, powstanie nowy, nieistniejący dotąd budynek, podlegający opodatkowaniu. Budynek w całości będzie przeznaczony na cele związane z działalnością prowadzoną przez Wnioskodawcę, a także zostanie wprowadzony do ewidencji środków trwałych. Wszelkie wydatki związane z wzniesieniem oraz późniejszym użytkowaniem budynku, będą stanowiły dla Wnioskodawcy koszt uzyskania przychodu.

Po wybudowaniu budynku, Wnioskodawca złoży deklarację w zakresie podatku od nieruchomości wskazując całą powierzchnię wybudowanego budynku jako powierzchnię nieruchomości przeznaczonej na cele prowadzenia działalności gospodarczej.

Pytanie Wnioskodawcy w związku z przedstawionym zdarzeniem przyszłym brzmi:

Czy w przedstawionym stanie faktycznym będzie miał zastosowanie § 9 pkt 2 uchwały, wyłączający możliwość zastosowania zwolnienia od podatku od nieruchomości?

Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej jest następujące:

W ocenie Wnioskodawcy § 9 pkt 2 Uchwały, wyłączający możliwość zastosowania zwolnienia od podatku od nieruchomości, nie będzie miał zastosowania w przedstawionym stanie faktycznym.

W § 9 pkt 2 Uchwały wskazano, że zwolnienie nie ma zastosowania do gruntów, budynków lub ich części oraz budowli lub ich części stanowiących wspólność z podatnikami nieprowadzącymi działalności gospodarczej. W zaistniałym stanie faktycznym, nieruchomość na której realizowana będzie inwestycja, pozostaje współwłasnością Wnioskodawcy, prowadzącego działalność gospodarczą oraz jego małżonki, nieprowadzącej działalności gospodarczej. Nieruchomość znajduje się we współwłasności łącznej małżonków, wobec czego nie jest możliwe wyodrębnienie udziałów przysługujących każdemu ze współwłaścicieli. Niemniej w ocenie Wnioskodawcy, przywołana regulacja ma na celu wprowadzenie zwolnienia dla przedsiębiorców inwestujących w regionie, a uzasadnieniem dla wprowadzonego wyłączenia było przeciwdziałanie sytuacji, w której z podatku od nieruchomości zostałyby zwolnione także te części nieruchomości, które nie są przeznaczone na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej i - chociażby częściowo- stanowią majątek prywatny ich współwłaścicieli, opodatkowany według niższych stawek podatku. W kontekście przedmiotowego zwolnienia, kluczowe znaczenie powinno mieć zatem faktyczne przeznaczenie nieruchomości, a nie status jej właścicieli.

W przedstawionym stanie faktycznym, nieruchomość jest i będzie wykorzystywana jedynie przez Wnioskodawcę, w celach związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Od chwili zakupu nieruchomość, na której realizowana będzie nowa inwestycja, stanowi środek trwały Wnioskodawcy. Budynek mający powstać w ramach planowanej inwestycji również będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej, w rozumieniu art. 1a ust 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W konsekwencji budynek powstały wskutek realizacji inwestycji, podlegał będzie w całości opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na zasadach przewidzianych dla nieruchomości przeznaczonych na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Małżonka Wnioskodawcy co prawda pozostaje współwłaścicielem nieruchomości, niemniej wynika to tylko i wyłącznie z ustroju majątkowego obowiązującego w małżeństwie Wnioskodawcy. W rzeczywistości nieruchomość nie jest wykorzystywana przez małżonkę Wnioskodawcy na żadne cele prywatne.

Ustalając czy dana nieruchomość jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, należy brać pod uwagę, czy w świetle zaistniałych okoliczności faktycznych, dana nieruchomość jest lub potencjalnie może być wykorzystywana do

prowadzenia takiej działalności. Drugorzędne znaczenie ma natomiast to, jaki status posiada właściciel nieruchomości, bowiem sama okoliczność prowadzenia działalności gospodarczej przez właściciela nie może przesądzać o obowiązku uiszczania podatku według wyższych stawek. Związek nieruchomości z prowadzoną działalnością mogą potwierdzać okoliczności takie jak wprowadzenie nieruchomości do ewidencji środków trwałych, ujęcie wydatków na nabycie lub wytworzenie oraz utrzymanie nieruchomości w kosztach działalności gospodarczej, a także charakter nieruchomości, który wykazywałby na jej gospodarcze przeznaczenie (por. wyrok NSA z dnia 4 marca 2021 roku III FSK 897/21).

W niniejszej sprawie wystąpią wszystkie wskazane powyżej przesłanki, uzasadniające związek planowanej inwestycji z działalnością gospodarczą prowadzoną przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym trudno znaleźć uzasadnienie dla rozróżnienia sytuacji prawnej podatnika w zakresie możliwości korzystania ze zwolnienia przewidzianego w uchwale, w zależności od tego, czy formalnie właścicielem nieruchomości byłby tylko podatnik, czy podatnik wraz ze współmałżonkiem, skoro faktycznie nieruchomość wykorzystywana będzie w całości na potrzeby działalności gospodarczej i jako taka podlegać będzie wyższym stawkom opodatkowania.

Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Wnioskodawcy, wyłączenie zwolnienia przewidzianego w § 9 ust 2 nie będzie miało zastosowania w niniejszej sprawie, a tym samym Wnioskodawca będzie uprawniony do skorzystania ze zwolnienia w związku z planowaną inwestycją.

Organ podatkowy po przeanalizowaniu przedstawionego we wniosku stanu faktycznego i stanowiska Wnioskodawcy, w świetle przepisów obowiązujących w dniu złożenia wniosku wyjaśnia co następuje:

Wprowadzanie zwolnień od podatku od nieruchomości stanowi jedną z form pomocy udzielanej przez gminę (miasto). Pomoc taka jest dopuszczalna w ściśle określonych sytuacjach i musi wynikać z obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej unormowań prawnych.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (dalej u.p.o.l.) w art. 7 ust. 3 przyznaje radom gmin prawo do wprowadzania w drodze uchwały zwolnień przedmiotowych innych niż wymienione w ust. 1 u.p.o.l oraz w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 2 października 2003r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw.

Zwolnienie przedmiotowe to wyłączenie z przedmiotu danego podatku pewnej kategorii stanów faktycznych i prawnych. W szczególności możliwe jest ustanowienie zwolnień stanowiących pomoc de minimis dla przedsiębiorców. Pomoc podatkowa na podstawie uchwały rady gminy jest tzw. pomocą automatyczną, co oznacza, że zwolnienie przysługuje z mocy samego prawa, po spełnieniu przesłanek ustalonych w uchwale rady gminy. Wymogiem jest jednak spełnienie wszystkich warunków, które

rada gminy uwzględniła w uchwale ustanawiającej zwolnienie od podatku od nieruchomości.

Rada Miejska w Radomiu Uchwałą Nr 751/2014 z dnia 30 czerwca 2014r. wprowadziła zwolnienie od podatku od nieruchomości stanowiące pomoc de minimis dla przedsiębiorców inwestujących w zakup lub budowę nieruchomości w Radomiu kwotę powyżej 1 000 000 zł. Zwolnienie od podatku od nieruchomości udzielone na podstawie niniejszej Uchwały stanowi pomoc de minimis, stosowaną na warunkach określonych w Rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352/1 z 24.12.2013r.) oraz w niniejszej Uchwale.

Zgodnie z § 2 w/w Uchwały zwalnia się na okres 5 lat od podatku od nieruchomości grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części stanowiące nową inwestycję i:

1. będące własnością lub znajdujące się w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorcy, lub
2. dzierżawione od Gminy Miasta Radomia na okres nie krótszy niż 10 lat przez przedsiębiorcę,
- który na terenie Radomia zrealizuje nową inwestycję o wartości przekraczającej 1 000 000 zł netto i utrzyma działalność gospodarczą związaną z tą inwestycją przez cały okres zwolnienia.

Paragraf 3 oraz 8 Uchwały wskazuje warunki, jakie muszą być spełnione, aby było możliwe skorzystanie z przedmiotowego zwolnienia oraz dokumenty, które korzystający ze zwolnienia zobowiązany jest przedłożyć. Zgodnie bowiem z tymi unormowaniami, aby można korzystać ze zwolnienia:

- 1) podatnik nie może posiadać zaległości podatkowych wobec Gminy Miasta Radomia:
 - a) w dniu zgłoszenia zamiaru korzystania z pomocy,
 - b) objętych postępowaniem egzekucyjnym po dniu zgłoszenia zamiaru korzystania z pomocy do dnia wygaśnięcia prawa do zwolnienia określonego w § 7.
- 2) podatnik jest zobowiązany do zgłoszenia zamiaru korzystania z pomocy do Prezydenta Miasta Radomia w formie pisemnej na druku stanowiącym załącznik nr 1 przed dniem rozpoczęcia korzystania ze zwolnienia
- 3) nowa inwestycja musi być zrealizowana w ciągu 24 miesięcy od dnia zgłoszenia zamiaru korzystania z pomocy.
- 4) za dzień zakończenia inwestycji uznaje się:
 - a) w przypadku transakcji zakupu nieruchomości dzień przeniesienia prawa własności nieruchomości na przedsiębiorcę zamierzającego korzystać ze zwolnienia,
 - b) w przypadku budowy nowego budynku lub jego części lub budowli lub jej części dzień uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie wydane przez organ nadzoru budowlanego

5) dokumenty potwierdzające uprawnienie do korzystania ze zwolnienia tj: akty notarialne i faktury zakupu towarów i usług niezbędnych do realizacji inwestycji wraz z dowodem ich zapłaty muszą być przedłożone organowi podatkowemu w ciągu 90 dni od dnia zakończenia nowej inwestycji;

a korzystający ze zwolnienia zobowiązany jest do przedłożenia:

1) wszystkich zaświadczeń/oświadczeń o pomocy de minimis, w tym zaświadczeń/oświadczeń o pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie jakie otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu 2 poprzedzających go lat, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie,

2) wypełnionego formularza informacji, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010r. w sprawie zakresu informacji przedstawionych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. z 2010r. nr 53 poz. 311 z późn. zm.) wraz ze zgłoszeniem zamiaru korzystania z pomocy de minimis oraz jest zobowiązany do aktualizacji informacji zawartych w złożonym formularzu. Aktualizacja winna nastąpić w ciągu 30 dni od dnia zaistnienia zmiany dotyczącej danych zawartych w formularzu.

Paragraf 9 w/w Uchwały zawiera natomiast wyłączenia w jej stosowaniu. Zgodnie z pkt 2 wymienionego paragrafu, uchwały nie stosuje się do gruntów, budynków lub ich części oraz budowli lub ich części stanowiących współwłasność z podatnikami nieprowadzącymi działalności gospodarczej.

Zatem wprowadzone Uchwałą zwolnienie na okres 5 lat od podatku od nieruchomości stanowiące pomoc de minimis dla przedsiębiorców dotyczyć może wyłącznie nieruchomości stanowiących nową inwestycję i będących własnością lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorcy lub dzierżawionych od Gminy Miasta Radomia na okres nie krótszy niż 10 lat przez przedsiębiorcę. Nową inwestycję w Uchwale zdefiniowano jako inwestycję, która powoduje przyrost podstaw opodatkowania w podatku od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej dla podatnika korzystającego ze zwolnienia na podstawie tej uchwały. Zatem nieruchomość, będąca przedmiotem zwolnienia na podstawie w/w uchwały musi stanowić własność lub znajdować się w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorcy, ale jednocześnie nie może stanowić współwłasności z podatnikiem nieprowadzącym działalności gospodarczej. Zwolnienie to dotyczy określonego wyraźnie przedmiotu o określonych cechach.

Zgodnie z treścią art. 2 ust 1 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

1) grunty

2) budynki lub ich części

3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej

Treść art. 3 ust 1 pkt 1 u.p.o.l. stanowi, że 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 (...);

Zgodnie zaś z art. 3 ust 4 jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach, z zastrzeżeniem ust 4a-6.

Tym samym w przypadku współwłasności podatnikami podatku od nieruchomości są wszyscy współwłaściciele. Na wszystkich z nich ciąży solidarnie obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego będącego przedmiotem współwłasności.

W przedmiotowym stanie faktycznym mamy do czynienia z nieruchomością, położoną w Radomiu przy ul. [REDAKTOWANE], stanowiącą współwłasność małżonków [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE]. Nabycie nieruchomości nastąpiło do majątku wspólnego małżonków, z przeznaczeniem na potrzeby działalności gospodarczej prowadzonej przez pana [REDAKTOWANE]. Od chwili zakupu nieruchomość stanowi środek trwały Wnioskodawcy. Z przedstawionego stanu wynika, że pan [REDAKTOWANE] jest przedsiębiorcą, a pani [REDAKTOWANE] jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej. Zatem pani [REDAKTOWANE] - współwłaścicielka przedmiotowej nieruchomości nie jest przedsiębiorcą i tym samym nie uczestniczy w realizacji tej inwestycji jako przedsiębiorca. Przedmiotową Uchwałą wprowadzono zwolnienie w podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców, którzy zainwestują w Radomiu kwotę ponad 1 000 000 zł netto w ramach pomocy de minimis na okres 5 lat. Pomoc de minimis to pomoc publiczna udzielona przez państwo przedsiębiorcom. Bez znaczenia pozostaje fakt, że inwestycja ta będzie stanowiła środek trwały Wnioskodawcy i to on będzie prowadził na przedmiotowej nieruchomości działalność gospodarczą. Rada Gminy wprost wyłączyła możliwość stosowania Uchwały do gruntów, budynków lub ich części oraz budowli lub ich części stanowiących współwłasność z podatnikiem nieprowadzącym działalności gospodarczej. W przedstawionym stanie faktycznym brak jest zatem podstaw do zastosowania zwolnienia przewidzianego w Uchwale Nr 751/2014 Rady Miejskiej w Radomiu.

Pouczenie

Zgodnie z art. 14na § 1 i § 2 Ordynacji podatkowej przepisów art. 14 k - 14 n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

1. z zastosowaniem art. 119a,
2. w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług,

3. z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Przepisów art. 14k - 14 n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu opisu sprawy przedstawionego we wniosku, wydana interpretacja nie będzie miała zastosowania.

Na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem, Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie Wydział VIII Zamiejscowy w Radomiu, ul. Słowackiego 7, 26-600 Radom. Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach - art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi- tj. Dz.U. 2022r. poz. 329 ze zm.) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt. 4a (art. 53§ 1 w/w ustawy)

Jednocześnie, zgodnie z art. 57a ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi 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.

Skargę do sądu administracyjnego wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi (art. 54§ 1 w/w ustawy), na adres: Prezydent Miasta Radomia ul. Jana Kilińskiego 30 26-600 Radom.

Z up. PREZYDENTA MIASTA


mgr Sławomir Szlachetka
SLUSZNIK MIASTA