

Rodzaj dokumentu	-	Indywidualna interpretacja
Sygnatura	-	WPiOL-III.310.1.2016.BP
Data	-	29.06-2016 r.
Autor	-	Prezydent Miasta Szczecin
Temat	-	zwolnienie gruntów i budynków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków
Słowa kluczowe	-	Podatek od nieruchomości, rejestr zabytków

Interpretacja indywidualna

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613 ze zm.) oraz upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 08 grudnia 2015 r. znak: WO-I.0052.3.169.2015.KO w sprawie wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń w zakresie postępowania podatkowego dotyczącego podatków i opłat lokalnych

stwierdzam,

- 1) **że stanowisko Strony w zakresie opodatkowania budynków oraz zajętych pod nie gruntów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w stosunku, do których obecnie spełnione są warunki wskazane w treści art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.) dalej u.p.o.l. jest prawidłowe,**
- 2) **że stanowisko Strony w zakresie opodatkowania budynków oraz zajętych pod nie gruntów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w stosunku, do których w przyszłości spełnione są warunki wskazane w treści art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.) dalej u.p.o.l. jest prawidłowe,**
- 3) **że stanowisko Strony w zakresie miesięcznego aktualizowania powierzchni kwalifikujących się do zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. jest nieprawidłowe.**

Uzasadnienie

W dniu 18.04.2016 r. XXXX wystąpiła z wnioskiem o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji prawa podatkowego co do zastosowania zwolnienia na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

XXX jest wieczystym użytkownikiem i właścicielem budynków i budowli zlokalizowanych na terenie XXX, które podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. XXX jest w posiadaniu Decyzji XXX Konserwatora Zabytków z dnia XXX nr XXX o zmianie Decyzji

nr X o sygn. X z dnia X r. na podstawie której do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem X, a obecnie pod numerem X został wpisany: teren XXX i, wraz z gruntem w granicach działek o numerach geodezyjnych XXX z obrębu ewidencyjnego XXX. W skład terenu wchodzi XXX. Podsumowując X wskazała, że na podstawie przedmiotowej decyzji do rejestru zabytków indywidualnie wpisany został cały obszar XXX tj. grunty znajdujące się w obrębie działek XXX wraz z posadowionymi na nich następującymi budynkami.

Numer	Nazwa obiektu	Nr działki
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X

(nazewnictwo budynków wg. obowiązującego w X Rejestru środków trwałych)

Wnioskodawca w dalszej części wskazał, iż z uwagi na fakt, że powyższe budynki są wpisane indywidualnie do rejestru zabytków X utrzymuje je w stanie niepogorszonym zgodnie z wytycznymi, o których mowa w art. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wpisane do rejestru zabytków budynki były okresowo dzierżawione (w całości lub części) podmiotom trzecim lub też sama X zajmowała je na prowadzoną działalność gospodarczą. W związku z powyższym występowały i występują okresy, kiedy ww. budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków były w całości lub w części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. W pozostałym okresie budynki nie były i nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. W tym miejscu Wnioskodawca wskazał, iż na podstawie posiadanych dokumentów możliwe jest określenie, jakie powierzchnie w poszczególnych okresach są/były zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

W związku z powyższym Wnioskodawca zadał następujące pytania:

- 1. Czy należące do X wpisane indywidualnie do rejestru zabytków budynki (oraz zajęte pod nie grunty) wskazane w opisie stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego, w stosunku do których spełnione zostały przesłanki wskazane w treści art., 7 ust.1 pkt 6 u.p.o.l. (utrzymanie i konserwacja zgodnie z przepisami o ochronie zabytków) w okresie, kiedy nie były i nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (bezpośrednio przez X lub oddane w dzierżawę podmiotom trzecim) podlegały i podlegają zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości?**
- 2. Czy należące do X wpisane indywidualnie do rejestru zabytków budynki (oraz zajęte pod nie grunty) wskazane w opisie stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego, w stosunku do których w przyszłości będą spełnione przesłanki wskazane w treści art., 7 ust.1 pkt 6 u.p.o.l. (utrzymanie i konserwacja zgodnie z przepisami o ochronie zabytków) w okresach, kiedy nie będą zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (bezpośrednio przez X lub oddane w dzierżawę podmiotom trzecim) będą podlegały zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości?**
- 3. Czy X jest zobowiązana do miesięcznego aktualizowania powierzchni kwalifikujących się do zwolnienia z opodatkowania w zależności od faktycznego zajęcia w danym okresie (bezpośrednio przez X lub poprzez oddanie w dzierżawę podmiotom trzecim) poszczególnych budynków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków?**

Stanowisko Wnioskodawcy

- 1. Zdaniem X należące do X wpisane indywidualnie do rejestru zabytków budynki (oraz zajęte pod nie grunty), w stosunku do których spełnione zostały przesłanki wskazane w treści art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. (utrzymanie i konserwacja zgodnie z przepisami o ochronie zabytków) w okresach, kiedy nie były i nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (bezpośrednio przez X lub oddane w dzierżawę podmiotom trzecim) podlegały i podlegają zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości.*
- 2. Zdaniem X należące do X wpisane indywidualnie do rejestru zabytków budynki (oraz zajęte pod nie grunty), w stosunku do których w przyszłości będą spełnione przesłanki wskazane w treści art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. (utrzymanie i konserwacja zgodnie z przepisami o ochronie zabytków) w okresach, kiedy nie będą zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (bezpośrednio przez X lub oddane w dzierżawę podmiotom trzecim) będą podlegały zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości.*
- 3. Zdaniem X jest ona zobowiązana do miesięcznego aktualizowania powierzchni kwalifikujących się do zwolnienia z opodatkowania w zależności od faktycznego zajęcia w danym okresie (bezpośrednio przez X lub poprzez oddanie w dzierżawę podmiotom trzecim) poszczególnych budynków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków.*

Po rozpatrzeniu stanowiska Wnioskodawcy organ podatkowy zważył co następuje:

W myśl art. 14b § 1 i 14j Ordynacji podatkowej minister właściwy do spraw finansów publicznych, a w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz, (prezydent miasta), starosta lub

marszałek województwa na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydający interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. **Wobec powyższego interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku.**

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości normuje ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (u.p.o.l.) z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2014 poz. 849 ze zm.).

Stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. „*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;*

Zgodnie z 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”.*

Z treści art. 3 ust. 1 u.p.o.l. wynika, 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,*
- 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 (...):”*

Z zapisów art. 6 ust. 3 u.p.o.l. wynika, że „*Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie”.*

Natomiast z ust. 9 pkt 2 ww. artykułu wynika obowiązek skorygowania deklaracji podatkowej *„Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki nieposiadające osobowości prawnej (...) są obowiązane: (...) odpowiednio skorygować deklaracje w razie zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 3, w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zdarzenia”*.

Art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. wskazuje, że *„Zwalnia się z podatku od nieruchomości: (...) grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”*.

Powyższy przepis ma charakter przepisu wprowadzającego wyjątek od zasady wyrażonej w art. 2 ust. 1 u.p.o.l., zatem niedopuszczalna jest wykładnia rozszerzająca zawartej w nim normy prawnej. Zgodnie z wypracowanym przez orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego poglądem, przepisy dotyczące zwolnień podatkowych jako odstępstwo od zasady powszechności opodatkowania powinny być interpretowane ściśle z zastosowaniem wykładni językowej.

Analiza powyższego przepisu wskazuje w sposób jednoznaczny, że zwolnienie obejmuje tylko przedmiot opodatkowania, który został **"indywidualnie wpisany do rejestru zabytków"**. Konstrukcja przepisu uzasadniona jest konstrukcją podatku od nieruchomości, a mianowicie, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega zarówno grunt jak i budynek, **co oznacza, że skorzystanie ze zwolnienia art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. w odniesieniu do każdego przedmiotu opodatkowania wymienionego w omawianym przepisie wymaga indywidualnego wpisu.**

W tym miejscu wskazać należy, że wpisanie do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego lub ruralistycznego czy historycznego zespołu budowlanego nie oznacza, że wszystkie budowle, nieruchomości czy inne obiekty są z mocy wpisu zabytkami. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 poz. 1446), **wpis do rejestru historycznego układu urbanistycznego, ruralistycznego lub historycznego zespołu budowlanego, nie wyłącza możliwości wydania decyzji o wpisie do rejestru wchodzących w skład tych układów lub zespołu zabytków nieruchomych.** Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie przewiduje prowadzenia odrębnego rejestru dla zabytków nieruchomych objętych decyzją "indywidualną" ("jednostkową") i odrębnego dla zabytków nieruchomych wpisanych decyzją "obszarową" (orzeczenie NSA z dnia 5 stycznia 2007 r. sygn. akt II OW 52/06 oraz z dnia 24 kwietnia 2006 r. sygn. akt II OW 6/06, II OW 18/09). Rejestr zabytków prowadzony jest formie ksiąg, oznaczonych literami: A – dla zabytków nieruchomych; B – dla zabytków ruchomych; C – dla zabytków archeologicznych (§ 2 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowych, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem Dz. U. z 2011 r. nr 113, poz. 661). Historyczne układy urbanistyczne lub ruralistyczne oraz historyczne zespoły budowlane jako zabytki nieruchome wpisywane są do księgi oznaczonej literą A, tak samo jak inne zabytki nieruchome, objęte decyzją "indywidualną". Wpisanie zabytku nieruchomego do

rejestr ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku (art. 9 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

W świetle ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytkiem nieruchomym może być zespół budowlany, który tworzy powiązania przestrzenne - grupa budynków wyodrębniona ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcje, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi (art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b w związku z art. 3 pkt 13 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), jak również przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg (art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b w związku z art. 3 pkt 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). W przypadku wpisania do rejestru zabytków układu urbanistycznego lub ruralistycznego czy zespołu budowlanego, jego elementami są budynki i inne obiekty tworzące ten układ czy zespół. Wpisanie do rejestru zabytków układu urbanistycznego czy ruralistycznego powoduje, że przedmiotem ochrony jest ten układ, który tworzą wchodzące w jego skład obiekty, ze względu na wyróżniające cechy układu. **Wpisanie do rejestru zabytków danego układu urbanistycznego nie jest jednoznaczne z wpisaniem wszystkich elementów znajdujących się na tym terenie. Konserwator zabytków dokonuje indywidualnego wpisu do rejestru, jeżeli jakiś element, np. budynek, posiada wartość historyczną i zabytkową. Traktowanie zatem każdego budynku, jaki znajduje się w obszarze układu urbanistycznego, jako wpisanego do rejestru zabytków, jest niezgodne z założeniami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Innemu celowi służy objęcie ochroną układów urbanistycznych, a innemu objęcie ochroną konkretnej nieruchomości. Gdyby cele te były tożsame, to nie byłoby potrzeby obejmowania poszczególnych obiektów ochroną jeżeli znajdują się one na terenie, na którym są już chronione układy urbanistyczne.**

Podsumowując powyższą kwestię wskazać należy iż możliwe jest funkcjonowanie dwóch decyzji:

1. **Decyzji obszarowej**, w której nie wyszczególnia się jednostkowo obiektów, ogranicza się ona do podania głównych obiektów i zakreśla granice zespołu zabudowy/układu urbanistycznego, **która nie uprawnia do zwolnienia nieruchomości z podatku od nieruchomości.**
2. **Decyzji indywidualnej**, w której wyszczególniony jest dany obiekt (zabytek nieruchomy), określone są jego indywidualne cechy i jego szczegółowe granice, **która uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. po spełnieniu wskazanych w tym przepisie warunków.**

W związku z powyższym stwierdzić należy, że zwolnienie obejmuje tylko przedmiot opodatkowania, który został „indywidualnie wpisany do rejestru zabytków”. Jak wspomniano powyżej konstrukcja przepisu uzasadniona jest konstrukcją podatku od nieruchomości – opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega zarówno grunt jak

i budynek, każda z ww. kategorii stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, wobec czego dla stosowania przywileju podatkowego jakim jest zwolnienie, warunek „indywidualnego wpisu do rejestru zabytków” musi być spełniony zarówno w stosunku do gruntu, jak i do budynku.

Omawiane zwolnienie zawiera także dodatkowe kryterium polegające na "utrzymywaniu i konserwacji" zabytku zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Obowiązek zabezpieczenia, utrzymania i korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości spoczywa na właścicielu obiektu. Pieczę i kontrolę w zakresie wykonania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami sprawuje Wojewódzki Konserwator Zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy. Ponieważ organ podatkowy nie jest kompetentny do tego by sprawdzić, czy czynności określone w art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. są wykonywane prawidłowo winien w tym zakresie zwrócić się z zapytaniem do właściwego podmiotu – Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Podsumowując organ podatkowy stwierdza, że zgodnie z przepisami art. 14b Ordynacji podatkowej podatnik jest zobowiązany do wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego. Organ podatkowy nie jest upoważniony ani zobowiązany do prowadzenia własnych ustaleń. w tym zakresie. Zatem skoro w opisie Wnioskodawca stwierdza, że wskazane budynki są wpisane indywidualnie do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. i X utrzymuje je w stanie nie pogorszonym to organ podatkowy zobowiązany jest do przyjęcia tego opisu jako faktycznej podstawy wydania interpretacji. Z uwagi na powyższe kwestia posiadania przez Wnioskodawcę decyzji o indywidualnym wpisie do rejestru zabytków, czy też posiadanie wyłącznie decyzji obszarowej pozostaje poza sentencją interpretacji. (Powyżej przedstawiona analiza miała na celu jedynie przybliżenie zagadnienia poruszanego w interpretacji).

Kolejnym warunkiem uprawniającym do zastosowania zwolnienia regulowanego przepisem art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. jest to, że przedmioty opodatkowania nie mogą być zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

Stosując wykładnię językową przepisu art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. należy, zdefiniować pojęcia użyte w dalszej części przywołanego wyżej przepisu tzn. "zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej". Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia "zajętości" na tle ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, więc zgodnie z podstawowymi zasadami wykładni prawa w procesach interpretacji należy przyjąć, że znaczenia użytych terminów i zwrotów użytych w tekście przepisów prawnych należy poszukiwać w języku powszechnym tj. w jego najczęściej spotykanej, powszechnej formie. Zgodnie z definicjami zawartymi w słowniku języka polskiego "zająć" oznacza "zajmować", "zapełnić", "wypełnić sobą" lub "czymś jakąś przestrzeń, powierzchnię". Natomiast "prowadzić" oznacza m.in. "być odpowiedzialnym za funkcjonowanie i przebieg czegoś", "wykonywać", "kontynuować jakąś czynność".

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że pod pojęciem "zajęcia na działalność gospodarczą" należy rozumieć powierzchnię, na której fizycznie prowadzone są czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. w art. 1 pkt 4 (z zastrzeżeniem ust.2) w zakresie pojęcia działalności gospodarczej odsyła do przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej Prawa działalności gospodarczej (Dz. U. z 2015 r. poz 584 ze zm.). Zgodnie z art. 2 ww. ustawy „*Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły*”.

Organ podatkowy zauważa, że **rozpoczęcie i prowadzenie działalności gospodarczej obejmuje** nie tylko faktyczne wykonywanie czynności należących do zakresu działalności danego podmiotu, lecz także czynności zmierzające do jej zaistnienia czyli czynności przygotowawcze do działań o charakterze zarobkowym. Prowadzenie działalności gospodarczej występuje zarówno w okresach faktycznego wykonywania usług (wynajmu), jak również w okresach wykonywania czynności pośrednio związanych z działalnością podmiotu. W zakresie powyższych czynności mieszczą się między innymi działania ukierunkowane na poszukiwanie klientów czy partnerów handlowych, działania reklamowe i marketingowe. Za działalność gospodarczą uznać należy także remont, rozbudowę, unowocześnienie czy odnowę/odświeżenie lokalu, który jest np. przeznaczony na wynajem. Wskazane czynności pozostają w ścisłym związku z działalnością usługową ponieważ zmierzają do stworzenia właściwych warunków jej wykonywania i pozwalają na utrzymanie określonych standardów jakościowych i organizacyjnych działalności podmiotu. W przypadku np. wynajmu pomieszczeń biurowych w budynku wpisanym do rejestru zabytków, za działalność gospodarczą uznać należy wszystkie czynności przygotowawcze tj. np. poszukiwanie najemcy (ogłoszenia prasowe), prace remontowe (malowanie) – czynności te bowiem zmierzają do osiągnięcia danego celu, czyli wynajęcia pomieszczeń, które jest formą działalności gospodarczej. NSA w wyroku z dnia 16 lutego 2006 r. sygn. akt II FSK 301/05 wskazał " (...) *Adaptacja budynków do prowadzenia zamierzonej w przyszłości działalności gospodarczej stanowi jeden z wyznaczników prowadzenia tejże działalności*".

Istotnym **elementem prowadzenia działalności gospodarczej jest jej stały charakter - ciągłość**. Ciągłość działalności oznacza zamiar powtarzalności określonych czynności (np. wynajmu) celem osiągnięcia dochodu, co nie wyklucza możliwości prowadzenia działalności tylko sezonowo lub do czasu osiągnięcia postawionego przez dany podmiot celu. Do zachowania ciągłości wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności wynikał zamiar powtarzania określonego zespołu konkretnych działań w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku. Bez znaczenia z rozważanego punktu widzenia pozostaje fakt, że konkretne dochody z działalności zostaną osiągnięte dopiero w przyszłości, ponieważ to kryterium nie decyduje o opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Rozpoczęcia działalności gospodarczej nie można utożsamiać z osiągnięciem przychodu, który poprzedzony jest wydatkami umożliwiającymi jego osiągnięcie, dlatego też nie można przyjąć aby wydatki tego rodzaju były ponoszone poza działalnością gospodarczą.

Podsumowując wskazać należy, że zwolnienie, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. nie obejmuje gruntów/budynków posiadających indywidualny wpis do rejestru zabytków, zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Grunt i budynek będzie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, gdy przedsiębiorca faktycznie będzie wykonywał tam czynności wchodzące w zakres prowadzonej przez niego działalności. Grunty i budynki należy uznać za zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, zarówno wtedy, gdy działalność jest w nich bezpośrednio prowadzona (przez podatnika bądź też przez inny podmiot), jak i w przypadku, gdy są one przedmiotem obrotu gospodarczego (są objęte umową przenoszącą posiadanie), gdy trwają przygotowania do takiego obrotu (poszukiwanie najemcy). Jedynie całkowite, na dłuższy – nieokreślony z góry okres odstąpienie od działań zmierzających do wykorzystania przez podatnika bądź inne podmioty danego budynku czy gruntu dla działalności gospodarczej może być podstawą zastosowania zwolnienia.

Odnosząc się do trzeciego zapytania dotyczącego kwestii korygowania deklaracji na podatek od nieruchomości wskazać należy, że każdy stan faktyczny, od którego zależy wysokość podatku od nieruchomości rodzi obowiązek złożenia korekty deklaracji w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zdarzenia. Podstawową kwestią korekty deklaracji jest wskazanie zmienionej podstawy oraz terminu zaistnienia zmiany. Korekta deklaracji zgodnie z art. 81 § 2 Ordynacji podatkowej następuje przez złożenie korygującej deklaracji. Zasadność złożenia korekty deklaracji na podatek od nieruchomości badana jest przez organ podatkowy, który w ramach czynności sprawdzających wynikających z art. 274 a Ordynacji podatkowej może wezwać do udzielenia, w wyznaczonym terminie, niezbędnych wyjaśnień. **Zatem w przypadku „przeniesienia” powierzchni ujętych w kategorii zwolnionych do powierzchni podlegających opodatkowaniu lub odwrotnie zachodzi konieczność skorygowania deklaracji podatkowej, powyższe winno nastąpić w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany. Jeżeli rotacja podstaw opodatkowania powstała dla przykładu w wyniku zakupu/sprzedaży nieruchomości dokonywana jest co miesiąc to Strona zobowiązana jest do złożenia comiesięcznych korekt deklaracji.**

Odrębną kwestią jest stan ciągłość czyli cykliczność wynajmu budynków/gruntów lub ich części wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków, w takim przypadku comiesięczne zmiany nie powinny mieć miejsca. Cykliczność, jak wskazano powyżej jest ciągłością prowadzonej działalności gospodarczej.

Reasumując stwierdzić należy, że dopuszczalność korzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości, uregulowanego w art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l., wymaga indywidualnego wpisu gruntu i budynku do rejestru zabytków. „Indywidualnie” oznacza, że każdy z tych przedmiotów opodatkowania musi być wpisany odrębnie. Przedmiot/przedmioty wpisane indywidualnie do rejestru zabytków winne być utrzymywane zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, (powyższy fakt winien być potwierdzony przez właściwy organ). Przedmiot/przedmioty zwolnienia nie mogą być zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (do których zaliczyć należy czynności przygotowawcze). Wszystkie ww.

przesłanki muszą być spełnione łącznie. Niezachowanie którejkolwiek z nich uniemożliwia stosowanie zwolnienia od podatku od nieruchomości. Natomiast w odniesieniu do konieczności aktualizowania co miesiąc powierzchni kwalifikujących się do zwolnienia z opodatkowania jak i powierzchni podlegających opodatkowaniu wskazać należy że wprost z przepisu art. 6 ust. 3 u.p.o.l. wynika iż każda zmiana mająca wpływ na wysokość opodatkowania winna być zgłaszana organowi podatkowemu poprzez skorygowanie poprzednio obowiązującej deklaracji. Korekta deklaracji winna być dokonana od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana.

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy stanu faktycznego/zdarzenie przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę.

Jednocześnie informuje się, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pouczenie

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Szczecin, do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o treści wydanej interpretacji. Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzieli, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) A/a