

Rodzaj dokumentu	- Indywidualna interpretacja
Sygnatura	- WPiOL-IV.310.1.2015.KK
Data	- 29.12.2015 r.
Autor	- Prezydent Miasta Szczecin
Temat	- Zwolnienie od podatku od nieruchomości w ramach regionalnej pomocy inwestycyjnej
Słowa kluczowe	- Zwolnienie od podatku od nieruchomości, nowa inwestycja, grunty, działalność gospodarcza

## 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 16 sierpnia 2013 r. znak: WO-I.0052.3.83.2013.KO w sprawie wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń w zakresie postępowania podatkowego dotyczącego podatków i opłat lokalnych

**uznają,**

- 1) stanowisko Strony, iż w sytuacji, gdy nie dojdzie do Podziału Geodezyjnego, po zakończeniu opisanej inwestycji Grunt w całości będzie podlegał zwolnieniu z podatku od nieruchomości, o którym mowa w Uchwale – **za nieprawidłowe,**
- 2) stanowisko Strony, że w sytuacji, gdy dojdzie do Podziału Geodezyjnego, po zakończeniu opisanej inwestycji całość Gruntu będzie podlegała zwolnieniu z podatku od nieruchomości – **za nieprawidłowe.**

### Uzasadnienie

W dniu 16 października 2015 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Szczecin) Spółka XXX reprezentowana przez XXX, wystąpiła z wnioskiem o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, co do zastosowania przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 849 ze zm.) dalej u.p.o.l, a w szczególności art. 1a ust. 1 pkt. 3, art. 2 ust. 1, art. 7 ust. 3, w związku z przepisami Uchwały Nr LII/1344/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie regionalnej pomocy inwestycyjnej w podatku od nieruchomości (ze zm.), dalej Uchwała, a w szczególności § 1 Uchwały oraz przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 2008 r. w sprawie warunków udzielania zwolnień od podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych, stanowiących regionalną pomoc inwestycyjną (Dz. U. Nr 146, poz. 927 ze zm.) dalej Rozporządzenie. Przedmiotem wniosku jest zdarzenie przyszłe.

Organ podatkowy wezwaniem z dnia 20.10.2015 r. zobowiązał Wnioskodawcę do przedłożenia dokumentu pełnomocnictwa, Strona wypełniła powyższe zobowiązanie w dniu 02.11.2015 r. Następnie pismem z dnia 13.11.2015 r. organ podatkowy wezwał Stronę do doprecyzowania stanu faktycznego, opisanego we wniosku o interpretację przepisów prawa podatkowego. Strona uzupełniła wniosek pismem złożonym w dniu 30.11.2015 r.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny /zdarzenie przyszłe:**

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości będącej odrębnym przedmiotem własności, położonej w obrębie Gminy Miasto Szczecin (dalej Grunt). Grunt jest częściowo zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej prowadzonej przez Wnioskodawcę i jednocześnie stanowi element nowej inwestycji w rozumieniu § 5 Uchwały. Na dzień sporządzenia wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego wspomniana inwestycja formalnie nie została jeszcze ukończona, a w szczególności Wnioskodawca jeszcze nie zgłosił jej zakończenia zgodnie z przepisami Uchwały. Grunt obejmuje jedną działkę gruntową, dla Gruntu prowadzona jest jedna księga wieczysta. Wnioskodawca rozważa przeprowadzenie podziału działki, którą obejmuje Grunt, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.) – dalej Podział Geodezyjny. W przypadku przeprowadzenia Podziału Geodezyjnego Grunt będzie obejmował dwie działki. Niemniej Grunt nadal pozostanie odrębnym przedmiotem własności, dla którego będzie prowadzona jedna księga wieczysta. W przypadku przeprowadzenia Podziału Geodezyjnego, po jego zakończeniu tylko jedna z działek wchodzących w skład Gruntu, będzie zajęta na prowadzenie działalności.

**W związku z powyższym zadano następujące pytania:**

1. Czy w sytuacji, gdy nie zostanie przeprowadzony Podział Geodezyjny, po zakończeniu opisanej inwestycji Grunt będzie podlegał zwolnieniu z podatku od nieruchomości, o którym mowa w Uchwale?
2. Czy w sytuacji, gdy zostanie przeprowadzony Podział Geodezyjny, po zakończeniu opisanej inwestycji całość Gruntu będzie podlegała zwolnieniu z podatku od nieruchomości?

**Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego przedstawia się następująco:**

**Pytanie 1**

Cyt.: „Zdaniem Wnioskodawcy w sytuacji, gdy nie dojdzie do Podziału Geodezyjnego, po zakończeniu opisanej inwestycji Grunt w całości będzie podlegał zwolnieniu z podatku od nieruchomości, o którym mowa w Uchwale”.

Wnioskodawca w uzasadnieniu wskazał, że do uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości na podstawie Uchwały niezbędne jest by dany grunt, budynek lub budowla stanowiły nową inwestycję oraz były zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

W ocenie Wnioskodawcy, kluczowe w niniejszej sprawie jest ustalenie czy Grunt jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Zdaniem Spółki z uwagi na fakt, iż u.p.o.l nie zawiera szczegółowej definicji gruntu, w celu dalszej wykładni uzasadnione jest posiłkowanie się innymi przepisami prawa. Wnioskodawca wskazał, jako szczególnie istotny art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny stwierdzający, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny przedmiot własności. Z kolei, zdaniem Strony, dla ustalenia jaka część powierzchni ziemskiej ma charakter gruntu, kluczowe jest jej wyodrębnienie jako przedmiotu odrębnej własności. W tym zakresie Wnioskodawca przytoczył orzecznictwo sądów m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2012 r. (sygn. IV CSK 278/11), w którym sąd stwierdził, że *„graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne*

*nieruchomości w rozumieniu art. 46 § k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła „jedna księga-jedna nieruchomość”.*

Spółka dodatkowo podnosi, iż zgodnie z art. 2 ust.1 u.p.o.l opodatkowaniu podlegają budynki lub ich części, bądź budowle lub ich części, natomiast w odniesieniu do gruntów ustawodawca nie wskazał, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości mogą podlegać jedynie ich części. W związku z powyższym w ocenie Wnioskodawcy grunty w świetle u.p.o.l mogą stanowić przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości w całości, bądź też wcale. W opinii Spółki grunt jako odrębny przedmiot własności powinien być ujmowany jako niepodzielny przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości lub zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Zdaniem Wnioskodawcy z uwagi na fakt, że żaden przepis u.p.o.l, ani Uchwały nie przewiduje, by na potrzeby ustalenia zakresu zwolnienia z podatku od nieruchomości ocenie miał podlegać stopień wykorzystania danego gruntu na prowadzenie działalności, grunt zajęty przynajmniej w części na prowadzenie działalności gospodarczej, powinien być w całości przedmiotem zwolnienia z podatku od nieruchomości. W uzupełnieniu wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej Wnioskodawca wyraził pogląd, iż Grunt jako niepodzielny przedmiot opodatkowania/zwolnienia z podatku powinien być zakwalifikowany w całości jako element nowej inwestycji w rozumieniu Uchwały. Ponadto Strona zaznaczyła cyt.: „niemniej, z uwagi na m.in. ograniczenia prawne, nie cała powierzchnia Gruntu jest zajęta na potrzeby realizacji nowej inwestycji, o której mowa w § 5 Uchwały (...)”.

## **Pytanie 2**

Cyt.: „Zdaniem Wnioskodawcy w sytuacji, gdy dojdzie do Podziału Geodezyjnego, po zakończeniu opisanej inwestycji całość Gruntu będzie podlegała zwolnieniu z podatku od nieruchomości”.

Wnioskodawca wskazał w uzasadnieniu, poza argumentacją przedstawioną w stanowisku do pytania pierwszego, że żadna z działek które będzie obejmował Grunt, a które powstaną po przeprowadzeniu Podziału Geodezyjnego, nie zostanie wyodrębniona pod względem formalnoprawnym i nie stanie się przedmiotem odrębnej własności. Księga wieczysta prowadzona dla gruntu będzie obejmowała wszystkie działki, jakie mogą powstać w wyniku Podziału Geodezyjnego. Ponadto, zdaniem Spółki zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej tylko jednej z działek wchodzących w skład Gruntu nie zmieni faktu, iż Grunt jako całość będzie stanowił „grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej”, w związku z powyższym w całości pozostanie przedmiotem zwolnienia z podatku od nieruchomości. W uzupełnieniu wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej Wnioskodawca wyraził pogląd, iż w przypadku przeprowadzenia Podziału Geodezyjnego, w wyniku którego powstaną dwie działki (Działka 1 oraz Działka 2) obie z nich będą stanowiły element nowej inwestycji, o której mowa w § 5 Uchwały. Powyższe, według Spółki wynika z faktu, iż działki będą stanowiły integralne elementy Gruntu. Wnioskodawca wskazał ponadto, że z uwagi na ograniczenia prawne nie cała powierzchnia Działki 1 będzie zajęta na potrzeby realizacji nowej inwestycji, z kolei Działka 2 nie będzie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej objętej zakresem nowej inwestycji.

## **Ad.1**

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny przedstawionego we wniosku zdarzenia przyszłego jest nieprawidłowe.**

Odnosząc okoliczności przedstawione w opisie zdarzenia przyszłego do uregulowań prawnych obowiązujących w podatku od nieruchomości, należy w pierwszej kolejności

powołać się na przepisy u.p.o.l. w zakresie dotyczącym przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości oraz zwolnienia z podatku od nieruchomości. W następnej kolejności należy odnieść się do uregulowań zawartych w Uchwale, w szczególności do definicji „nowej inwestycji” oraz zakresu zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Na podstawie 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”* .

Natomiast art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. stanowi: *„(...)grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą (...)*”. Wskazać również należy, iż u.p.o.l. oprócz przedmiotów podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości i wyłączeń spod opodatkowania, w art. 7 zawiera także katalog przedmiotów zwolnionych od opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Analiza ww. przepisów prowadzi do wniosku, iż nie jest prawdziwe twierdzenie Spółki, iż cyt. *„(...)w odniesieniu do gruntów ustawodawca nie wskazał, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości mogą podlegać jedynie ich części. Tym samym grunty w świetle u.p.o.l. mogą stanowić przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości bądź też wcale”*. Według Wnioskodawcy powyższe twierdzenie winno być aktualne także na potrzeby określenia przedmiotu zwolnienia z podatku od nieruchomości, ponieważ Uchwała nie wprowadza odrębnej definicji przedmiotu zwolnienia. Strona podnosi, iż cyt.: *„(...)część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (...) powinna być ujmowana jako niepodzielny przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości lub zwolnienia z podatku od nieruchomości”*. Za stanowiskiem tym nie sposób się zgodzić. Jak wskazuje wypracowana przez praktykę, a poparta w doktrynie i niekwestionowana reguła wszelkie przepisy wprowadzające odstępstwo od powszechnego obowiązku płacenia podatków (a więc także przepisy pomocowe przewidujące zwolnienie od podatku) muszą być interpretowane ściśle i w żadnym zakresie niedopuszczalna jest wykładnia rozszerzająca. Organ podatkowy wskazuje, że gdyby przyjął za prawidłową powyżej przytoczoną tezę, to opierając się na powyżej wskazanej regule interpretacyjnej musiałby uznać, że ze zwolnienia przewidzianego w § 1. 1 przedmiotowej Uchwały skorzystać można tylko w sytuacji gdy całość gruntu stanowi nową inwestycję i całość gruntu jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej. Organ podatkowy zgadza się z Wnioskodawcą, że w sytuacji gdy Uchwała, ani też u.p.o.l. nie zawiera definicji pojęcia gruntu, należy w tym zakresie odwołać się do przepisów kodeksu cywilnego. Z przepisu art. 46 § 1 k.c. wynika, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty). Organ podatkowy zauważa nadto, że ani przedmiotowa Uchwała ani też u.p.o.l. nie zawiera definicji pojęcia „grunty, budynki i budowle zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”. Definicje tego pojęcia zostały jednakże wypracowane przez praktykę i doktrynę jako: grunty, które są faktycznie wykorzystywane do wykonywania czynności składających się na działalność gospodarczą, ewentualnie jako: grunty, na których w rzeczywistości wykonywane są czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Wskazać należy, iż przepisy u.p.o.l. dopuszczają częściowe opodatkowanie gruntu podatkiem od nieruchomości, jak również częściowe zwolnienie gruntu z podatku od nieruchomości. Regulacji w powyższym zakresie dokonuje art. 2 ust 2 oraz ust. 3 u.p.o.l., który zawiera katalog wyłączeń spod opodatkowania podatkiem od nieruchomości, a także wspomniany art. 7 u.p.o.l. Organ podatkowy uważa, że celowym i zasadnym jest w tym miejscu odniesienie się do przepisów regulujących kwestie zwolnienia od podatku od nieruchomości gruntów i budynków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków, a także opodatkowanie podatkiem od nieruchomości użytków rolnych.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l zwolnieniem od podatku od nieruchomości objęte są budynki i grunty wpisane indywidualnie do rejestru zabytków. Zwolnienie nie dotyczy nieruchomości lub jej części w przypadku prowadzenia na jej obszarze działalności gospodarczej. Jednakże, należy podkreślić, iż ze zwolnienia wyłączona jest jedynie ta część zabytkowego budynku lub gruntu, która jest fizycznie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej.

Z kolei, przepis art. 2 ust. 2 u.p.o.l stanowi, że cyt: „*Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej*”. Przepis powyżej zacytowany wskazuje, m. in. że pewnego rodzaju grunty nie podlegają podatkowi od nieruchomości. Co więcej, przepis ten także nie posługuje się pojęciem „części gruntu”. Mimo to zarówno w doktrynie jak i w praktyce nie budzi wątpliwości, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają wyłącznie te części gruntu, które są faktycznie zajęte na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej.

W celu dalszej wykładni pojęcia „grunty, budynki i budowle zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”, zasadnym będzie przytoczenie fragmentu uzasadnienia wyroku wydanego w dniu 20 kwietnia 2011r., przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt ISA/Łd 238/11, a mianowicie: „(...) *zająć to: „wziąć w posiadanie, we władanie, zagarnąć dla siebie” - Słownik języka polskiego PWN, Warszawa 2005, s. 1215. Definicja słownikowa omawianego pojęcia kładzie zatem nacisk na fizyczne władanie, faktyczne wykorzystywanie określonej rzeczy. Podobnie ujmowane jest powyższe zagadnienie przez przedstawicieli doktryny. W Komentarzu do art. 2 ust. 2 cytowanej ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, (L. Etel, S. Presnarowicz, G. Dudar. ABC 2008) stwierdza się, że użytki rolne są opodatkowane podatkiem od nieruchomości tylko w jednym przypadku, a mianowicie gdy są "zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej". Grunty "zajęte" to grunty, na których w rzeczywistości wykonywane są czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Przykładem takiego rodzaju gruntu jest plac, na którym składowane są towary przeznaczone do sprzedaży. Grunt ten służy bezpośrednio prowadzeniu działalności gospodarczej przez podatnika lub innego przedsiębiorcę. U przedsiębiorcy występują zatem dwa rodzaje gruntów: 1) grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - wszystkie grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy, 2) grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej - to te, które są w danym momencie wykorzystywane do wykonywania czynności składających się na działalność gospodarczą(...). Użytki rolne u przedsiębiorcy będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości tylko wtedy, gdy są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Można to odnieść do następującego przykładu. Przedsiębiorca kupił dwie działki gruntu o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> każda, sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako grunty orne V klasy (R IV). Na jednej z tych działek zaczyna on składować materiały budowlane, którymi handluje. Działka ta - w części zajętej na składowanie tych materiałów - jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, a przez to podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Od pozostałej części tej działki i całej drugiej działki, na której nie ma żadnej działalności, przedsiębiorca opłaca podatek rolny. Są to bowiem użytki rolne niezajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”. Zauważyć należy, iż na gruncie u.p.o.l, sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę (inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą) skutkuje tym, że budynek, budowla, grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (poza dwoma wyjątkami przewidzianymi w ustawie) i tym samym podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.*

Strona w uzasadnieniu powołuje się nadto na brak podstaw prawnych, by na potrzeby ustalenia zakresu zwolnienia z podatku od nieruchomości ocenie miał podlegać stopień wykorzystania danego gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej, bowiem ani u.p.o.l, ani Uchwała nie rozróżniają gruntów zajętych na wskazany cel w całości, od tych zajętych na wskazany cel w części. Wobec powyższego twierdzenia Strony wskazać należy, iż zakres zwolnienia gruntu z podatku od nieruchomości regulowany przepisami Uchwały uzależniony jest od stopnia, w jakim grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej **stanowi element nowej inwestycji**.

W związku z powyższym, niezbędnym jest przytoczenie § 1ust. 1 Uchwały, który stanowi: „Zwalnia się z podatku od nieruchomości na okres do trzech lat grunty, budynki oraz budowle **stanowiące nowe inwestycje**, zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” oraz § 5 ust. 1 Uchwały, który stanowi: „Przez nową inwestycję, o której mowa w § 1 uchwały należy rozumieć, z zastrzeżeniem ust. 3, inwestycję w środki trwałe związane z:

- 1) utworzeniem nowego zakładu;
- 2) rozbudową istniejącego zakładu”.

Z kolei ust. 2 cytowanego paragrafu wskazuje, iż: „Przez środki trwałe należy rozumieć aktywa w postaci gruntów, budynków i budowli”.

Organ odnosząc się do stwierdzenia Strony, że grunt stanowi niepodzielny przedmiot zwolnienia z podatku od nieruchomości, bowiem Uchwała nie wprowadza odrębnej definicji zwolnienia, wyjaśnia co następuje. Gmina poprzez uchwalony program pomocowy, jakim jest Uchwała realizuje założenia własnej polityki inwestycyjnej. Program ten oprócz formalnych zasad korzystania z przedmiotowego zwolnienia, zawiera pewien katalog działalności, w stosunku do których wsparcie w formie zwolnienia z podatku od nieruchomości nie ma zastosowania. Mając powyższe na względzie, Uchwałodawca nie wyklucza okoliczności, w której potencjalny Inwestor nabywając grunt, zamierza równocześnie realizować nową inwestycję w rozumieniu Uchwały, a zatem kwalifikującą się do zwolnienia oraz inwestycję niekwalifikującą się do zwolnienia. Taka sytuacja może mieć miejsce w przypadku, gdy na jednej części nabytego gruntu Inwestor realizuje inwestycję polegającą np. na utworzeniu nowego zakładu poprzez budowę hali produkcyjnej i budynku biurowego (która spełnia warunki Uchwały do udzielenia zwolnienia), natomiast na innej części gruntu Inwestor planuje wybudować magazyny z przeznaczeniem na wynajem. Zgodnie z § 11 ust. 1 „Prawo do zwolnienia z podatku od nieruchomości nie przysługuje w stosunku do inwestycji związanych z nabyciem, budową oraz rozbudową stacji paliw, banków, obiektów handlowych, salonów sprzedaży samochodów oraz budynków w których całość lub część powierzchni przeznaczona jest pod wynajem (...)”. W związku z powyższym, budowy magazynów i części gruntu związanej z realizacją tej inwestycji Inwestor, jako nowej inwestycji zgłosić nie może. Wobec wskazanych okoliczności, Inwestor znając swoje zamierzenia inwestycyjne oraz ograniczenia prawne ma możliwość oraz pełną suwerenność w decydowaniu jaką część powierzchni gruntu zgłosić, a następnie przeznaczyć na realizację nowej inwestycji, mając na względzie obligatoryjność wypełnienia warunków zwolnienia wynikających z Uchwały. Powyższe dowodzi, iż Uchwałodawca dopuszcza zwolnienie gruntu w takiej części, w jakiej stanowi element nowej inwestycji.

Wnioskodawca we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego stwierdził, iż Grunt jest częściowo zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej prowadzonej przez Wnioskodawcę i jednocześnie stanowi element nowej inwestycji w rozumieniu § 5 Uchwały. Nowa inwestycja jest w trakcie realizacji. Wnioskodawca w odpowiedzi na wezwanie organu z dnia 13.11.2015 r. wyraził pogląd, iż Grunt jako niepodzielny przedmiot opodatkowania/zwolnienia z podatku powinien być zakwalifikowany w całości jako element nowej inwestycji w rozumieniu Uchwały. Ponadto Strona zaznaczyła cyt.: „ (...) niemniej, z uwagi na m.in. ograniczenia prawne, nie cała

*powierzchnia Gruntu jest zajęta na potrzeby realizacji nowej inwestycji, o której mowa w § 5 Uchwały (...) wiąże się to m.in. z pracami dotyczącymi zagospodarowania Gruntu, a także wynika z konieczności wytyczenia dróg wewnętrznych, placów manewrowych (...)*. **Skoro zatem nie cała powierzchnia Gruntu zajęta jest na potrzeby realizacji nowej inwestycji co więcej, Grunt nie będzie służył w całości na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z nową inwestycją oraz wobec braku podstaw prawnych do twierdzenia, iż grunt w świetle u.p.o.l. stanowi niepodzielny przedmiot opodatkowania/zwolnienia z podatku od nieruchomości, Grunt nie może być przedmiotem zwolnienia z podatku od nieruchomości w całości, a jedynie w części.** Niedopuszczalnym jest udzielenie zwolnienia od podatku od nieruchomości w stosunku do tej powierzchni Gruntu, która nie stanowi nowej inwestycji, w rozumieniu Uchwały.

Organ podatkowy zwraca ponadto uwagę, że wobec opisanego przez Stronę stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego wywieść należy, iż Strona by móc przystąpić do programu pomocowego, jakim w swej istocie jest Uchwała, miała obowiązek m.in. złożyć zgłoszenie o zamiarze korzystania z pomocy, w którym zakres nowej inwestycji został przez Inwestora zdefiniowany.

Należy zauważyć, iż potencjalny beneficjent pomocy wskazując elementy, które będą składać się na nową inwestycję, określając ich zakres powierzchniowy oraz wartościowy, a także koszty związane z realizacją nowej inwestycji, posiada w tym względzie szeroko rozumianą suwerenność, która może być ograniczona jedynie jego względami ekonomicznymi bądź prawnymi. Wyłącznie od decyzji Inwestora zależy w jakim zakresie planowane przedsięwzięcie inwestycyjne, zostanie zgłoszone jako nowa inwestycja.

## **Ad.2**

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny przedstawionego we wniosku zdarzenia przyszłego jest nieprawidłowe.**

Wobec udzielenia powyższej odpowiedzi na pytanie pierwsze, organ podatkowy udzielając odpowiedzi na pytanie drugie może tylko podtrzymać twierdzenia zawarte w stanowisku organu Ad.1 i wyjaśnić, że w sytuacji gdy zostanie przeprowadzony podział geodezyjny po zakończeniu opisanej inwestycji, zwolnieniu nadal podlegać będzie tylko ta część nieruchomości, która stanowi nową inwestycję i jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej bez względu na to czy i w jaki sposób dokonany zostanie Podział Geodezyjny.

Jeżeli zatem Działka nr 2 nie będzie zajęta na prowadzenie działalności objętej zakresem nowej inwestycji w ogóle, a Działka nr 1 będzie tylko w części zajęta na potrzeby realizacji nowej inwestycji, **to Grunt nie będzie podlegał zwolnieniu od podatku od nieruchomości na podstawie Uchwały w całości, lecz tylko w części bez względu na fakt, iż obie działki będą stanowiły integralne elementy Gruntu (będzie dla nich prowadzona jedna Księga Wieczysta).**

Jednocześnie należy podkreślić, że istnieje ścisła korelacja między kosztami kwalifikującymi się do objęcia pomocą na nową inwestycją, a aktywami stanowiącymi nową inwestycję *sensu stricto*. Zgodnie z § 9 ust. 1 Uchwały: „Do kosztów kwalifikujących się do objęcia pomocą na nową inwestycję zalicza się cenę nabycia prawa własności gruntów lub prawa ich wieczystego użytkowania (...)”. Koszty kwalifikowane to innymi słowy koszty związane z realizacją nowej inwestycji. Tylko w części, w jakiej dany przedmiot opodatkowania stanowi nową inwestycję, może podlegać zwolnieniu z podatku od nieruchomości. Zatem Inwestor określając koszty kwalifikowane związane z zakupem/wytworzeniem danego aktywu (np. gruntu), determinuje tym samym zakres nowej inwestycji. Należy mieć dodatkowo na uwadze, iż aktywa (grunty, budynki, budowle) na które poniesiono koszty uznane za kwalifikowane winny być utrzymywane przez okres 3 lub 5 lat (w zależności od

wielkości przedsiębiorcy) od zakończenia realizacji inwestycji. Wobec czego nakłady na aktywa niekwalifikujące się do objęcia pomocą, traktuje się jako niezwiązane z realizacją nowej inwestycji w rozumieniu zapisów Uchwały i nie występuje w stosunku do nich obowiązek utrzymania takich aktywów przez okres 3 lub 5 lat od zakończenia inwestycji.

Ponadto, organ podatkowy wskazuje, że wydane w podobnych sprawach rozstrzygnięcia innych organów podatkowych dotyczą tylko i wyłącznie sprawy rozstrzygniętej i nie wiążą innych organów.

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia wniosku o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w organie podatkowym i dotyczy zdarzenia 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.

Otrzymuje:

- 1) a/a
- 2) adresat.