

URZĄD MIASTA I GMINY
Murowana Goślina

Wpłynęło dnia 08-09-2020

L. dz. Zał.

podpis.....

Podatnik
08.09.2020

Poznań, 12 sierpnia 2020 r.

Organ: Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina

Plac Powstańców Wielkopolskich 9

62-095 Murowana Goślina

Urząd Miasta i Gminy
Murowana Goślina

11836/20/DG

Wpłynęło dn. 08-09-2020

Przyjęto przez:

Lidia Nowak



01000EHS

Wnioskodawca:

WNIOSEK O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRAWA PODATKOWEGO

Działając w imieniu Wnioskodawcy –

(dalej: „Wnioskodawca”) zam.

w oparciu o udzielone mi pełnomocnictwo

(w załączeniu) na podstawie art. 14j §1 i §3 w związku z art. 14a, art. 14b §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.) składam wniosek o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej gmina Murowana Goślina.

I. ZAKRES WNIOSKU – PRZEPISY PRAWNE

art. 1a ust. 1 pkt.3a, art. 2 ust. 1 pkt.1 -3, art. 2 ust. 2, art. 7 ust. 1 pkt. 5, pkt.6 i pkt.14 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2019 poz.1170 j.t., dalej: „UPOL”)

II. WYCZERPUJĄCE PRZEDSTAWIENIE STANU FAKTYCZNEGO ZDARZENIA PRZYSZŁEGO

Wnioskodawca – jest osobą fizyczną, polskim rezydentem podatkowym. Wnioskodawca prowadzi indywidualną działalność gospodarczą, której przeważającym przedmiotem działalności, zgodnie z wpisem w CEIDG, jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z).

W dniu . Wnioskodawca zakupiła prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej , gmina Murowana Goślina, województwo wielkopolskie, oznaczonej w ewidencji

gruntów jako działki nr o łącznej pow., dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (dalej: „Nieruchomość”). Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wg. stanu na dzień działka nr o pow. to tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (symbol Bz), działka nr o pow. - grunty pod rowami (symbol W), a działka nr o pow. - grunty rolne zabudowane o pow. (symbol Br-RIVb) i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe pow. (symbol Bz). Nieruchomość jest częścią zespołu pałacowego i folwarcznego z I poł. XIX wieku, który składa się z budynku pałacowego z XIX wieku o powierzchni całkowitej ok. (dalej: „Pałac”) oraz zabytkowego parku (dalej: „Park”). Zarówno Pałac i Park zostały wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego. Pałac – wpis nr: a Park – wpis nr: Wpisy mają charakter indywidualny tj. dotyczą jednego budynku (Pałacu) i gruntu (Parku). Wpisem do rejestru zabytków pod numerem objęty został cały budynek Pałacu. Zgodnie z zaświadczeniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Park wpisany do rejestru zabytków pod numerem zlokalizowany jest na działkach

Wnioskodawca nabyła przedmiotową Nieruchomość do majątku prywatnego (majątku osobistego nieobjętego wspólnością majątkową małżeńską). Nieruchomość nie została nabyta w ramach prowadzonej działalności gospodarczej Wnioskodawcy, nie stanowi składnika majątku przedsiębiorstwa Wnioskodawcy, i nie była wykorzystywana na potrzeby związane z tą działalnością.

Obecnie zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina z dnia dotyczącej łącznego wymiaru podatków za rok 2020 część Nieruchomości o pow.

objęta wpisami do rejestru zabytków podlega zwolnieniu od podatku od nieruchomości na podstawie z art. 7 ust.1 pkt 6 UPOL. Tereny te stanowią działka nr o pow.

i część działki nr o pow., które zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oznaczono jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), a w decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina zostały opisane jako grunty letniskowe. Natomiast od pozostałych

obejmujących działkę nr o pow. i część działki nr o pow., które w wypisie z rejestru gruntów zostały oznaczone jako grunty pod rowami (W) i grunty rolne zabudowane (Br-RIVb), w w/w decyzji został naliczony podatek rolny od powierzchni gruntów gospodarstw rolnych.

Wnioskodawca planuje włączyć przedmiotową Nieruchomość do swojej działalności gospodarczej tj. zaliczyć do składników majątku przedsiębiorstwa, a następnie oddać na wyłączny użytek fundacji (dalej: „Fundacja”) na podstawie umowy dzierżawy lub umowy najmu.

Przedmiotem tej dzierżawy/najmu na rzecz Fundacji będzie:

- cała Nieruchomość tj. Park wraz z budynkiem Pałacu (koncepcja nr 1), lub
- część Nieruchomości tj. część Parku wraz z częścią budynku Pałacu - z wyłączeniem powierzchni ok. Parku i Pałacu, które nadal będą służyły do użytku prywatnego Wnioskodawcy i nie będą wykorzystywane na potrzeby prowadzonej przez nią działalności

gospodarczej oraz nie zostaną wydzierżawione/wynajęte Fundacji ani innym podmiotom trzecim (koncepcja nr 2).

Głównym przedmiotem działalności statutowej Fundacji jest wspieranie i promocja różnych dziedzin twórczości artystycznej, w tym promocja młodego pokolenia twórców w kraju i za granicą oraz upowszechnianie dzieł sztuki i ich zabezpieczenie przed niszczeniem, tworzenie kolekcji dzieł sztuki oraz edukacja artystyczna. Pozostałymi celami statutowymi Fundacji jest: wspieranie osób potrzebujących pomocy, ze szczególnym uwzględnieniem dzieci, młodzieży, osób chorych, starszych i niepełnosprawnych, a także rodzin niepełnych, budzenie wrażliwości na krzywdę ludzką oraz krzewienie zaangażowanej postawy społecznej i obywatelskiej. Zgodnie ze statutem Fundacja może prowadzić działalność gospodarczą w kraju i za granicą w rozmiarach i zakresie służących realizacji jej celów statutowych. Obecnie Fundacja prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu dziełami sztuki oraz wynajmu nieruchomości własnej. Fundacja nie jest organizacją pożytku publicznego. Zgodnie z umową dzierżawy/najmu Fundacja nie będzie mogła prowadzić w wydzierżawionej /wynajętej Nieruchomości (koncepcja nr 1) lub jej części (koncepcja nr 2) działalności gospodarczej. Nieruchomość będzie wykorzystywana wyłącznie na cele nieodpłatnej działalności statutowej Fundacji bez możliwości prowadzenia działalności gospodarczej - Fundacja zamierza zgłosić Nieruchomość jako miejsce prowadzenia działalności statutowej do właściwego Urzędu Skarbowego. Nieruchomość będzie w szczególności miejscem wspierania i promowania różnych dziedzin twórczości artystycznej, w tym promocji młodego pokolenia twórców oraz upowszechnianie dzieł sztuki, tworzenia kolekcji dzieł sztuki oraz edukacji artystycznej, będą tam organizowane wydarzenia o charakterze kulturalnym, naukowym, dydaktycznym typu: wystawy dzieł sztuki (np. wystawy rzeźb na terenie Parku), konferencje, szkolenia, pokazy, koncerty, widowiska artystyczne, spotkania autorskie, projekcje filmowe, warsztaty, prezentacje, sympozja, rezydencje artystyczne itp. Fundacja nie będzie mogła wydzierżawiać, podnajmować, użyczać ani w inny sposób udostępniać całości lub części wydzierżawionej/wynajmowanej Nieruchomości podmiotom trzecim. Nieruchomość nadal będzie utrzymywana i poddawana konserwacji, zgodnie z właściwymi przepisami o ochronie zabytków.

Umowa dzierżawy/najmu Nieruchomości będzie zawierała stosowne regulacje, w zakresie zasad wykorzystywania Nieruchomości przez Fundację oraz jej konserwacji.

III. PYTANIE:

1. Czy Nieruchomość składająca się z Pałacu i Parku wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków będzie podlegała zwolnieniu od podatku od nieruchomości zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 6 UPOŁ, jeżeli Wnioskodawca odda całą Nieruchomość (Pałac i Park- koncepcja nr 1) lub jej część (część Pałacu i część Parku – koncepcja nr 2) w dzierżawę/najem na wyłączność Fundacji nie będącej organizacją pożytku publicznego, która będzie wykorzystywała Nieruchomość wyłącznie na cele swej nieodpłatnej działalności statutowej i nie zajmie tej Nieruchomości na prowadzenie działalności gospodarczej?

IV. WŁASNE STANOWISKO W SPRAWIE OCENY PRAWNEJ ZDARZENIA PRZYSZŁEGO

Zdaniem Wnioskodawcy Nieruchomość składająca się z Pałacu i Parku wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków, oddana w dzierżawę/najem Fundacji, która będzie wykorzystywana wyłącznie na cele statutowe Fundacji, będzie podlegała zwolnieniu od podatku od nieruchomości zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 6 UPOŁ w części nie objętej podatkiem rolnym, przy założeniu, że jest utrzymywana i konserwowana zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

Na podstawie przepisów art. 2 ust. 1 pkt.1 -3 UPOŁ opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 2 ust. 2 UPOŁ opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na działalność gospodarczą.

Katalog zwolnień podmiotowych i przedmiotowych z podatku od nieruchomości zawierają przepisy art. 7 UPOŁ. Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt.5 UPOŁ, ze zwolnienia z podatku od nieruchomości korzystają nieruchomości lub ich części zajęte na potrzeby prowadzenia przez stowarzyszenia statutowej działalności wśród dzieci i młodzieży w zakresie oświaty, wychowania, nauki i techniki, kultury fizycznej i sportu, z wyjątkiem wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, oraz grunty zajęte trwale na obozowiska i bazy wypoczynkowe dzieci i młodzieży. Z kolei art. 7 ust. 1 pkt.14 UPOŁ przewiduje, że, wolne od tego podatku są nieruchomości lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Zwolnienia te mają charakter przedmiotowo-podmiotowy. Obejmują określone nieruchomości lub ich części, jeżeli są zajęte przez wskazany podmiot (stowarzyszenia, organizacje pożytku publicznego) na oznaczony cel. Przy czym nieruchomości objęte tym zwolnieniem nie muszą stanowić własności stowarzyszenia czy organizacji, a jedynie winny być przez nie zajmowane np. na podstawie umowy najmu, dzierżawy czy też użyczenia (tak: WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 4.04.2018 r. sygn. I SA/Gd 114/18).

Opisana w przedmiotowym wniosku Fundacja, która zamierza wydzierżawić/wynająć Nieruchomość na cele własnej działalności statutowej nie jest ani stowarzyszeniem, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 07.04.1989 r. Prawo o stowarzyszeniach (DZ.U. z 2001 Nr 79, poz. 855 ze zm.), ani organizacją pożytku publicznego określoną w przepisach ustawy z 24.4.2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. Nr 96, poz. 973 z zm.). Dlatego wydzierżawiona/ wynajęta przez Fundację Nieruchomość nie może skorzystać z wymienionych wyżej zwolnień od podatku od nieruchomości, nawet jeżeli będzie wykorzystywana wyłącznie na cele nieodpłatnej działalności statutowej Fundacji.

Zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 6 UPOŁ, zwalnia się od 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.

Powyższe zwolnienie od podatku od nieruchomości budynków i gruntów wpisanych do rejestru zabytków znajduje zastosowanie, gdy wpis tych przedmiotów do rejestru zabytków ma charakter "indywidualny". Zwrot „indywidualny” należy rozumieć, iż wpis musi dotyczyć odrębnie budynku i

odrębnie gruntu. W niniejszej sprawie wpisy do rejestru zabytków mają charakter indywidualny – tj. dotyczą odrębnie jednego budynku (Pałacu) i odrębnie gruntu (Parku). Zwolnienie obejmuje wyłącznie budynki (pałace, zamki, kamienice) i grunty (ogrody, place, aleje) stanowiące wartości zabytkowe, które potwierdza wpis ich do rejestru zabytków.

Zwolnienie nie dotyczy nieruchomości lub jej części w przypadku prowadzenia na jej obszarze działalności gospodarczej, np. części budynku wynajmowanego przez podmioty gospodarcze. Ze zwolnienia wyłączona jest jedynie ta część zabytkowego budynku lub gruntu, która jest fizycznie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej (tak: Komentarz do art. 7 Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Komentarz prof. dr hab. Leonard Etel 2009 wyd.3). Użyty w treści analizowanego przepisu art. 7 ust.1 pkt. 6 UPOL termin "grunty i budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej" nie należy utożsamiać z pojęciem "gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej", które ustawodawca podatkowy zdefiniował w art. 1a ust. 1 pkt 3. UPOL jako grunty i budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 29.04.2020r. (sygn. akt II FSK 2598/19), zakres znaczeniowy obydwu w/w analizowanych pojęć należy określić w ten sposób, że grunt zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej zawsze będzie gruntem związanym z prowadzeniem tej działalności, natomiast grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej (tj. znajdujący się w posiadaniu przedsiębiorcy) nie zawsze będzie gruntem zajęтым na prowadzenie działalności gospodarczej. Budynki i grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, mogą w praktyce nie być zajęte na prowadzenie tej działalności. (wyrok NSA z dnia 12.04.2012 r. sygn. II FSK 1771/10 i z dnia 16.12. 2009 r. sygn. II FSK 667/09, wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 17.08.2011 r. sygn. I SA/Bd 268/11).

W wyroku z dnia 10.01.2013 r. (sygn. akt I SA/Go 683/12) WSA w Gorzowie Wielkopolskim wyjaśnił, że przez "zajęcie nieruchomości lub jej części na prowadzenie działalności gospodarczej", należy rozumieć faktyczne, rzeczywiste wykonywanie konkretnych czynności, działań na nieruchomości (gruncie, budynku, lokalu) powodujących dokonanie zamierzonych celów lub osiągnięcie konkretnego rezultatu gospodarczego. Przy czym zajęcie ma mieć charakter trwały to znaczy taki, który wyklucza możliwość prowadzenie innej działalności (zob. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 21.06.2017 sygn. I SA/Gd 93/17 i WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 10.01.2013 r. sygn. akt I SA/Go 683/12).

W związku z tym nieruchomość (grunt lub budynek) będzie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, gdy przedsiębiorca faktycznie będzie wykonywał tam czynności wchodzące w zakres działalności gospodarczej. Zatem, jeśli znajdujące się w posiadaniu przedsiębiorcy grunty, budynki lub ich części wpisane indywidualnie do rejestru zabytków (i poddawane utrzymaniu i konserwacji) zostały zajęte (wykorzystywane) na cele inne niż prowadzenie działalności gospodarczej, zastosowanie znajdzie zwolnienie z podatku od nieruchomości z art. 7 ust.1 pkt. 6 UPOL.

Ponadto brak odniesienia podmiotowego zwolnienia w treści art. 7 ust.1 pkt. 6 UPOL, oznacza, że każde rzeczywiste zajęcie gruntu, budynku lub ich części na działalność gospodarczą - nie tylko przez ich właściciela czy posiadacza samoistnego - wyłącza zwolnienie od podatku od nieruchomości.

Nieruchomości nie muszą więc zatem stanowić własności podmiotu korzystającego, mogą być przez niego zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej jako posiadacza zależnego np. na podstawie umowy najmu, dzierżawy czy też użyczenia. Analogicznie, jeżeli stanowiące własność przedsiębiorcy nieruchomości wpisane do rejestru zabytków zostały zajęte w ramach umowy dzierżawy, najmu, użyczenia lub innego tytułu prawnego przez inny podmiot, który wykorzystuje je do działalności innej niż działalność gospodarczą (np. działalności statutowej), zwolnienie od podatku od nieruchomości art. 7 ust.1 pkt. 6 UPOŁ powinno mieć zastosowanie.

Odmienne stanowisko w/w sprawie tj. uznanie, że wszystkie nieruchomości (gruntów, budynków lub ich części) będące w posiadaniu do przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą należy traktować jako zajęte na cele tej działalności, wyłączałoby zastosowanie zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 6 UPOŁ, jak również pozostałych zwolnień wymienionych w art. 7 ust. 1 UPOŁ wobec nieruchomości lub ich części faktycznie zajmowanych np. na podstawie najmu, dzierżawy lub użyczenia przez podmioty wskazane w tych przepisach (m.in. stowarzyszenia, muzea rejestrowe, organizacje pożytku publicznego) na oznaczony w przepisach cel. Stanowisko doktryny i orzecznictwo sądów administracyjnych potwierdza, że nieruchomości objęte zwolnieniami podmiotowymi

i przedmiotowymi z art. 7 ust. 1 UPOŁ nie muszą stanowić własności podmiotów korzystających, a jedynie winne być przez nie zajmowane np. na podstawie umowy najmu, dzierżawy czy też użyczenia. Zwolnienia te wymagają ustalenia faktycznego wykorzystywania nieruchomości (ich części) przez wskazane podmioty na cele określone w poszczególnych przepisach art. 7 ust. 1 UPOŁ. WSA w Krakowie w wyroku z dnia 14.03.2019 r. (sygn. akt. I SA/Kr 14/19) uznał, że nieruchomości objęte zwolnieniem z art. 7 ust. 1 pkt. 5 UPOŁ nie muszą stanowić własności stowarzyszenia, a jedynie winne być przez nie zajmowane np. na podstawie umowy najmu, dzierżawy czy też użyczenia, jak to ma miejsce w badanej sprawie. W ocenie Sądu, samo zawarcie czynności prawnych w postaci umów najmu, dzierżawy, użyczenia oznacza faktyczne "zajęcie" nieruchomości na cel określony w art. 7 ust. 1 pkt. 5 UPOŁ. Nieruchomość jest bowiem zajęta na prowadzenie takiej działalności wówczas, gdy jest realnie wykorzystywana w tym celu. Z kolei WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 20.10.2016 r. (sygn. akt. I SA/Rz 670/16), i WSA w Szczecinie w wyroku z dnia 10.10.2019 r. (sygn. akt. I SA/Sz 222/19) potwierdziły prawo do zwolnienia od podatku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 14 UPOŁ nieruchomości udostępnionej organizacji pożytku publicznego (na podstawie umowy najmu).

Z przedstawionego we wniosku zdarzenia przyszłego wynika, że:

- Pałac i Park, na które składa się Nieruchomość, są wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego. Wpisy te miały charakter indywidualny – zarówno Pałac i Park zostały indywidualnie wpisane do rejestru zabytków.
- Nieruchomość (tj. Pałac i Park) będzie utrzymywana i poddawana konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.
- Nieruchomość zostanie oddana przez Wnioskodawcę w dzierżawę/najem Fundacji na podstawie umowy dzierżawy/najmu w całości (Koncepcja nr 1 – cała Nieruchomość będzie w posiadaniu

Fundacji) lub części (Koncepcja nr 2 – część Nieruchomości będzie w posiadaniu Fundacji, a pozostała część tj. część Parku i część Pałacu, nadal będzie służyła do użytku prywatnego Wnioskodawczyni).

- Fundacja będzie faktycznie wykorzystywała dzierżawioną/wynajmowaną Nieruchomość wyłącznie na potrzeby prowadzenia działalności statutowej (Nieruchomość nie zostanie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej Fundacji).

Powyższe okoliczności wskazują, że Wnioskodawca Nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków faktycznie jej nie będzie zajmował na prowadzenie własnej działalności gospodarczej, gdyż Nieruchomość będzie zajmowana przez Fundację i wykorzystywana wyłącznie na jej cele działalności statutowej. Tym samym w ocenie Wnioskodawcy przedmiotowa Nieruchomość wpisana do rejestru zabytków w części nie objętej podatkiem rolnym, spełni wszystkie 3 przesłanki pozytywne i negatywne zwolnienia z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust.1 pkt. 6 UPOŁ.

Powyższe stanowisko potwierdzają organy podatkowe w interpretacjach przepisów podatkowych min.

- interpretacja indywidualna Prezydenta Miasta Poznania z dnia 08.10.2019 r. nr Fn-XIV.310.11.2019
- interpretacja indywidualna Prezydenta Miasta Poznania z dnia 24.10.2018 r. nr Fn-XIV.310.2018

W interpretacji indywidualnej z 26.8.2019 r. nr PD-03-1.3120.8.4.2019.MM Prezydent Miasta Krakowa, uznał, że pomieszczenia zajmujące część budynku wpisanego do rejestru zabytków, przekazane w najem Stowarzyszeniu, zajęta jest na działalność społecznie użyteczną w sferze ochrony i promocji zdrowia, w tym działalności leczniczej, są zwolnione od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust 1 pkt. 6 UPOŁ przy założeniu, że są utrzymywane i konserwowane zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

Załączniki:

1. *Potwierdzenie uiszczenia opłaty za wniosek x1*
2. *Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo x 1*
3. *Pełnomocnictwo – kopia x1*