

Szczawno-Zdrój, dnia 14 stycznia 2019 r.

Burmistrz Szczawna - Zdroju

ul. Kościuszki 17

58-310 Szczawno Zdrój

Uzdrowisko Szczawno Jedlina S.A.

ul. H. Sienkiewicza 5

58-310 Szczawno Zdrój

NIP 886-000-03-40

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 13 § 1 pkt 1 oraz art. 14 § 1 w związku z art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. „Ordynacja podatkowa” (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 800 z późn. zm.) zwanej dalej o.p. Burmistrz Szczawna - Zdroju stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 4 października 2018 r. (data wpływu 9 października 2018 r.) uzupełnionym pismem z dnia 28 grudnia 2018 r. (data wpływu 2 stycznia 2019 r.) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, dotyczącej podatku od nieruchomości **jest:**

- a) - **prawidłowe** - w zakresie utraty statusu budynku,
- b) - **nieprawidłowe** - w zakresie okresu niepodlegania obowiązkowi podatkowemu.

UZASADNIENIE

W dniu 9 października 2018 r., wpłynął do tutejszego organu wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od nieruchomości, od zniszczonego budynku. W dniu 2 stycznia 2019 r. wniosek uzupełniono o doprecyzowanie opisu sprawy.

W dniu 19 grudnia 2018 r. uiszczono opłatę za wydanie interpretacji.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.



W dniu 5 marca 2018 r. doszło do pożaru budynku Zakładu Przyrodoleczniczego „Uzdrowiska Szczawno-Jedlina S.A.” położonego przy ul. Sienkiewicza 1 w Szczawnie- Zdroju. W wyniku pożaru doszło do zniszczenia przeważającej części dachu i jego pokrycia. W decyzji Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr 293/2018 nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorsko-budowlanych niezbędnych ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem zabytku określono, że więźba dachowa i jego pokrycie uległo częściowemu spaleni. Konserwator Zabytków wskazał, że w części jednokondygnacyjnej zachodniej całkowitemu spaleni uległa drewniana więźba dachowa wraz ze stropami płaskimi, jednak zachowała się kopuła w dobudowanej inhalatorami wraz z pokryciem ceramicznym oraz blaszanym. W dwukondygnacyjnej części wschodniej drewniana więźba dachowa wraz z pokryciem uległa spaleni w zakresie nieprzekraczającym 50%. Natomiast w jednokondygnacyjnej części wschodniej drewniana więźba dachowa wraz z pokryciem uległa całkowitemu spaleni, a kopuła pokryta blachą uległa częściowemu spaleni. Jednakże ze względu na sztukę budowlaną w celu odbudowy dachu należało rozebrać całość więźby dachowej obiektu, czego dokonano. Dokonano rozbiórki pozostałości po spalonej więźbie i pokryciu dachowym.

Zabezpieczono obiekt przed opadami atmosferycznymi przez wykonanie stropu. Planowana całkowita odbudowa dachu obiektu nastąpić ma do 2020 roku. Od chwili pożaru budynek nie spełnia swoich założonych funkcji leczniczych, biurowych. Na jego terenie nie toczą się żadne inne działania prócz działań zabezpieczeniowo-remontowych.

Uzupełniając wniosek dnia 28 grudnia 2018 r. wskazano że:

Budynek Zakładu Przyrodoleczniczego będzie poddany pracom przywracającym jego funkcjonalność.

Spółka otrzymała Decyzję nr 790/2018 Starosty Wałbrzyskiego z dnia 26.10.2018 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmujący odbudowę i przebudowę dachu wraz z remontem elewacji budynku Zakładu Przyrodoleczniczego przy ul. Sienkiewicza 1 w Szczawnie-Zdroju. Po odbudowie budynku zostanie przywrócona jego funkcjonalność związana z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego.

Do wniosku dołączono kserokopie:



- a) decyzji nr 293/2018 z dnia 08.03.2018 r. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o zobowiązaniu Wnioskodawcy do wykonania prac niezbędnych w związku ze zniszczeniem,
- b) decyzji nr 14/2016 z dnia 07.03.2018 r. Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie Wałbrzyskim w Wałbrzychu o wyłączeniu z użytkowania całości budynku przy ul. H. Sienkiewicza 1 w Szczawnie Zdroju,
- c) decyzję nr 790/2018 z dnia 26.10.2018 r. Starosty Wałbrzyskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę.

W związku z powyższym opisem zadano następujące pytania:

- 1. Czy obiekt Zakładu Przyrodoleczniczego w okresie od dnia pożaru do całkowitej odbudowy będzie miał status budynku w rozumieniu art. 1a ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1785 z późn. zm.)?
- 2. Czy w okresie odbudowy budynku do ponownego włączenia obiektu do użytkowania należy wnosić podatek od nieruchomości?

Zdaniem Wnioskodawcy:

Obiekt Zakładu Przyrodoleczniczego w okresie od dnia pożaru do momentu zabezpieczenia obiektu oraz od momentu jego zabezpieczenia do całkowitej odbudowy, obiekt utracił status budynku i tym samym nie podlega obowiązkowi podatkowemu.

W świetle obowiązującego stanu, stanowisko Wnioskodawcy uznaje się za:

- a) prawidłowe - w zakresie utraty statusu budynku,
- b) nieprawidłowe - w zakresie okresu niepodlegania obowiązkowi podatkowemu.

1. Art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. „o podatkach i opłatach lokalnych”, t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 ze zm. (zwanej dalej u.o.l.), zawiera definicję legalną „budynek”.

Pod tym pojęciem rozumieć należy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.



W złożonym wniosku, Wnioskodawca podniósł iż uległa zniszczeniu część dachu budynku w Szczawnie Zdroju, ul. Sienkiewicza 1.

Zniszczenie zostało spowodowane przez pożar. W celu odbudowy dachu należało dokonać rozbiórki całości więźby dachowej i pokrycia dachowego – czego dokonano.

Jego zdaniem obiekt pozbawiony dachu utracił status budynku, a w konsekwencji nie może być objęty obowiązkiem podatkowym.

2. Pojęcie „dachu” na gruncie językowym było przedmiotem orzecznictwa sądowego.

W wyroku WSA w Gliwicach z dnia 10.11.2010 r. (sygn. akt I SA/GI 758/10) stwierdzono:

„Dach to nakrycie budynku, wierzchnia część osłoniętego wnętrza, część budynku ograniczająca go od góry, niezależnie od konstrukcji czy użytych do jego wybudowania materiałów. Budynek posiada dach do momentu jego usunięcia, demontażu, rozbiórki”.

Z kolei WSA w Krakowie, w wyroku z dnia 24.06.2009 r. (sygn. akt I SA/Kr 496/09) stwierdził że dach „(...) powinien zatem osłaniać, chronić. Należy przyjąć, iż jeśli nie jest w stanie pełnić tych funkcji, które są jego głównym zadaniem, to nie możemy mówić o dachu w znaczeniu funkcjonalnym. Dlatego też nie można zgodzić się (...) iż budowa nie posiadająca poszycia dachowego, zabezpieczającego budynek przed opadami atmosferycznymi, dalej spełnia funkcję dachu”.

Z takim rozumieniem pojęcia „dach”- jak w powyższych wyrokach, tutejszy organ podatkowy się zgadza.

3. Kontynuując rozważania z punktu 2 należy znaleźć odpowiedź na pytanie czy obiekt pozbawiony dachu jest nadal budynkiem.

Fakt nieposiadania dachu, wyklucza bowiem uznanie takiego obiektu budowlanego za budynek.

Skoro definicja legalna „budynek” wskazuje że powinien on posiadać dach – to jego brak powoduje że obiekt taki nie może być uznany za budynek.

Podobne stanowisko prezentuje w przywołanym wyżej wyroku I SA/Kr WSA w Krakowie stwierdzając:



„Skoro zaś nie można mówić o dachu, to nie można mówić o budynku i obiekt taki winien być wyłączony z opodatkowania, gdyż brak jest jednego z niezbędnych elementów, które składają się na jego definicję na gruncie zarówno prawa podatkowego jak i budowlanego. Takie funkcjonalne rozumienie «dachu» jest jak najbardziej prawidłowe”.

Podobnie WSA w Warszawie w wyroku z dnia 15.03.2011 r. (sygn. akt III SA/Wa 1983/10) stwierdził:

„Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 u.o.l. budynek jest to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Z przepisu tego wynika, że aby dany obiekt mógł być uznany za budynek muszą być kumulatywnie spełnione wszystkie wskazane w nim przesłanki. Zatem musi mieć on m.in. dach, ponieważ brak tego elementu eliminuje obiekt z kategorii budynku.

Należy też zwrócić uwagę na wyrok WSA w Gliwicach z dnia 10.11.2010 r., sygn. akt I SA/GI 758/10 – utrzymany wyrokiem NSA z dnia 20.12.2012 r., sygn. akt II FSK 715/11 w którym Sąd stwierdził:

„Tym samym brak dachu eliminuje dany obiekt z kategorii budynków w rozumieniu przepisów prawa podatkowego”.

Stanowisko sądów podziela tutejszy organ podatkowy.

4. Nie jest istotna przyczyna braku dachu. W konsekwencji bez znaczenia jest powód który spowodował jego utratę. Pożar opisany przez wnioskodawcę mógł być przyczyną zniszczenia przeważającej części dachu i jego poszycia.

Dla interpretowanego przypadku ma znaczenie, że budynek został pozbawiony dachu w całości – gdyż Wnioskodawca rozebrał po pożarze całość zarówno więźby dachowej jak i pokrycia dachowego.

Udzielając więc odpowiedzi na zadane pytanie 1 – organ podatkowy **stwierdza iż obiekt budowlany pozbawiony dachu nie jest budynkiem w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 1 u.o.l.**

5. Skoro obiekt budowlany pozbawiony dachu nie jest budynkiem, nie będzie on podlegał opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.l.

J. Holak

Odbudowa budynku o którą Wnioskodawca pyta w punkcie 2, jest pojęciem szerszym niż jego zadaszenie.

Do utraty cech konstytutywnych budynku Zakładu Przyrodoleczniczego przy ul. Sienkiewicza 1 w Szczawnie- Zdroju doszło w momencie rozbiórki pozostałości po spalonej więźbie i pokryciu dachowym. Data zakończenia tej rozbiórki pozwala dopiero na postawienie tezy o całkowitym braku dachu.

Od tego więc momentu należy liczyć początek okresu niepodlegania tego obiektu, podatkowi od nieruchomości – jako budynku.

Kończącą datę braku opodatkowania obiektu – jako budynku, wyznacza dzień zakończenia prac związanych wyłącznie z zadaszeniem obiektu (udokumentowany np. wpisem do książki budowy).

Zgodnie z art. 4 o.p. obowiązek podatkowy powstaje w związku z zaistnieniem zdarzenia, określonego w ustawach podatkowych. Zdarzeniem tym – na gruncie u.o.l. w sprawie będącej przedmiotem interpretacji jest posiadanie budynku.

Budynkiem zaś jest obiekt posiadający m in. dach. To właśnie ten element oprócz innych wskazanych w definicji legalnej, decyduje o istnieniu budynku.

Nie wpływają na to np. prace związane z remontem elewacji.

Zatem dokonując interpretacji opisanego stanu faktycznego oraz oceny stanowiska pytającego, tutejszy organ uznaje:

- **za prawidłowe** stanowisko Wnioskodawcy że obiekt utracił status budynku i w okresie jego braku – obiekt ten nie podlega obowiązkowi podatkowemu jako budynek,
- **za nieprawidłowe** że statusu budynku obiekt Zakładu Przyrodoleczniczego przy ul. Sienkiewicza 1 w Szczawnie- Zdroju pozbawiony jest „od momentu jego zabezpieczenia do całkowitej odbudowy”.

6. Zwrócić należy uwagę, że wydana interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku (zapytania) Wnioskodawcy. Inne kwestie, które nie zostały objęte pytaniem nie mogą być – zgodnie z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa – rozpatrzone.

Zaznacza się, że na podstawie art. 14b § 3 ustawy Ordynacja podatkowa, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do



wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Organ jest ściśle związany przedstawionym we wniosku stanem faktycznym. Zainteresowany ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu stanu faktycznego. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile 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 przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swą aktualność.

7. Zgodnie z art. 14na Ordynacji podatkowej przepisów art. 14k–14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny 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 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

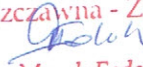
POUCZENIE:

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 78/79, 50-126 Wrocław w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2018 r., poz. 1302) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww. ustawy).

Jednocześnie, zgodnie z art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie 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 wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), tj.: Burmistrza Szczawna – Zdroju ul. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno - Zdrój.

BURMISTRZ
Szczawna - Zdroju

Marek Fedoruk

Otrzymują:

1. a/a