



Prezydent Miasta Zabrze

Zabrze, 15 grudnia 2025 r.

WP-I.310.3.2025



INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 111 ze zm.) – dalej o.p. po rozpatrzeniu wniosku Spółki z dnia 3 października 2025 r. (data wpływu) o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczących podatku od nieruchomości uznaje stanowisko Wnioskodawcy w świetle przedstawionego we wniosku stanu faktycznego zaistniałego zdarzenia i zadanych pytań jako prawidłowe.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14j § 1 o.p. stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta lub marszałek województwa.

Dnia 3 października 2025 r. do tut. organu podatkowego wpłynął wniosek Spółki o wydanie interpretacji indywidualnej prawa podatkowego.

Wnioskodawca opisał stan faktyczny oraz zawarł własne stanowisko w przedmiocie oceny prawnej w zakresie tego stanu faktycznego.

Ponadto, wnioskodawca złożył również oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, iż elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz, że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego.

Opis stanu faktycznego przedstawiony przez Wnioskodawcę:

Spółka jest spółką kapitałową prawa polskiego, mającą siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wnioskodawca podlega w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów w podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: u.p.d.o.p.), bez względu na miejsce ich osiągnięcia.

Wnioskodawca działa w międzynarodowej grupie kapitałowej specjalizującej się w segmencie nieruchomości komercyjnych. Podstawową działalnością gospodarczą Wnioskodawcy jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, jak również prowadzenie procesów inwestycyjnych w tym obszarze. Wnioskodawca

posiada nieruchomość zabudowaną halą handlową, w której dzierżawca Wnioskodawcy prowadzi działalność gospodarczą (handel hurtowy).

Dodatkowo dzierżawca Wnioskodawcy tj. poddzierżawił podmiotowi profesjonalnie zajmującemu się działalnością reklamową powierzchnię gruntu znajdującego się na parkingach i/lub terenach zielonych przyległych do hali handlowej w celu montażu i dalszej eksploatacji nośników reklamowych typu billboard. Na poddzierżawionym gruncie, wybudował trwale związane z gruntem wolnostojące billboardy reklamowe posiadające fundamenty. Billboardy reklamowe posiadają przyłącza linii elektrycznej zasilającej nośniki oraz zamontowane na nich sprzęt oświetleniowy i stanowią budowlę. Jednocześnie na podstawie umowy poddzierżawy po zakończeniu okresu na jaki umowa została zawarta opróżni i uporządkuje grunt i zwróci go w stanie w jakim go otrzymał oraz zdemontuje nośniki reklamowe na swój koszt.

Pytania Wnioskodawcy:

Czy Wnioskodawca jest podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu budowli wzniesionych na gruncie będącym własnością Spółki przez dalszych poddzierżawców dla których to budowli Spółka nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych?

Ze stanowiska Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego wynika również pytanie, czy Wnioskodawca winien wykazywać do opodatkowania wskazane w opisie stanu faktycznego budowle przyjmując jako podstawę opodatkowania wartość amortyzacyjną ww. budowli wynikającą z ewidencji środków trwałych dzierżawców/ poddzierżawców, którzy ponieśli nakłady na ich budowę.

Stanowisko Wnioskodawcy:

Spółka jest i będzie podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu budowli wzniesionych na gruncie Spółki przez dalszych poddzierżawców dla których to budowli Spółka nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych i pomimo tego faktu Spółka jest zobowiązana do opodatkowania podatkiem od nieruchomości od wartości budowli.

Na poparcie powyższego Spółka wskazała przepisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 707) – dalej u.p.o.l.

Art. 2 ust 1 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty budynki lub ich części; budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Art. 3 ust. 1 u.p.o.l. 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:
 - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. budowla to:

- a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- b) elektrownię wiatrową, elektrownię jądrową i elektrownię fotowoltaiczną, biogazownię, biogazownię rolniczą, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linową, wyciąg narciarski oraz skocznię, w części niebędącej budynkiem - wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,

- c) urządzenie budowlane - przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- d) urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a-c - wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
- e) fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie;

Art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. podstawę opodatkowania stanowi: dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 4-6 - wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych - ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Art. 4 ust. 3 u.p.o.l. jeżeli obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od budowli, o których mowa w ust. 1 pkt 3, powstał w ciągu roku podatkowego - podstawą opodatkowania jest wartość stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Art. 4 ust. 6 u.p.o.l. jeżeli budowle lub ich części, o których mowa w ust. 5, zostały ulepszone lub zgodnie z przepisami o podatkach dochodowych nastąpiła aktualizacja wyceny środków trwałych - podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego następującego po roku, w którym dokonano ulepszenia lub aktualizacji wyceny środków trwałych.

Ponadto Spółka powołała się na przepisy zawarte w ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2025, poz. 278) - dalej u.p.d.o.p

Art. 16a ust. 2 pkt 1 i pkt 2 u.p.d.o.p amortyzacji podlegają również, z zastrzeżeniem art. 16c, niezależnie od przewidywanego okresu używania:

- przyjęte do używania inwestycje w obcych środkach trwałych,
- budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie.

Art. 16g ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.p.d.o.p za wartość początkową środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, z uwzględnieniem ust. 2-14, uważa się: w razie odpłatnego nabycia cenę ich nabycia, w razie wytworzenia we własnym zakresie koszt wytworzenia.

Wnioskodawca wskazał, iż ustawodawca w art. 4 ust. 1 pkt 3) u.p.o.l. przy określaniu podstawy opodatkowania budowli posłużył się techniką odesłania, co oznacza, że określenie wartości budowli powinno opierać się na przepisach ustaw regulujących kwestie dotyczące podatku dochodowego od osób fizycznych lub osób prawnych. Dalej Wnioskodawca wyjaśnił, iż powyższe zgodne jest z naczelnym postulatem wykładni systemowej tj. aby normy prawne interpretować w sposób nieprowadzący do powstania sprzeczności w ramach systemu prawa (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31.01.2008 sygn. II FSK 1644/06 wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27.02.2013 r., sygn. III SA/W 2362/12, utrzymany w mocy przez wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5.11.2015 r., sygn. 11 FSK 2212/13).

Przyjmuje się, iż w przypadku budowli od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych podstawę ich opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowi wyłącznie wartość przyjęta do celów amortyzacji podatkowej. Zdaniem Spółki, jeżeli od danej budowli dokonuje się odpisów amortyzacyjnych organ podatkowy nie ma prawa przyjąć innej podstawy opodatkowania (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13.04.2011 r., sygn. II FSK 2027/09 wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 14.07.2011, sygn. SA/O: 440/11). Jeżeli zatem od budowli dokonywane są odpisy amortyzacyjne to podstawę opodatkowania stanowi wartość o której mowa w podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąc podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne. Nie ma przy tym znaczenia, że podmiotem dokonującym odpisy amortyzacyjne nie jest podatnik podatku od nieruchomości.

Art. 4 ust. 1 pkt 3) u.p.o.l nie wskazuje, że wartość amortyzacyjna stanowi podstawę opodatkowania jedynie wtedy, gdy odpisy amortyzacyjnych dokonuje podatnik. Kolejno Wnioskodawca wyjaśnił, iż zgodnie z art. 16a ust. 2 pkt

2) u.p.d.o.p. amortyzacji podlegają budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie. Ww. przepis dotyczy sytuacji, gdy podatnik podatku dochodowego, niebędący właścicielem gruntu, obejmując go na określony czas we władanie np. na podstawie umowy dzierżawy lub najmu, przewidującej zgodę właściciela gruntu na wybudowanie na nim budynku, czy budowli, realizuje taką budowę dla celów swojej działalności. W takim przypadku budynki i budowle wybudowane i wykorzystywane przez dzierżawcę/poddzierżawcę nie stanowią jego własności, mimo poniesienia przez niego nakładów na ich wybudowanie, lecz stanowią jedynie jego środek trwały podlegający amortyzacji na podstawie art. 16a ust. 2 pkt 2) u.p.d.o.p.

Zdaniem Wnioskodawcy oddanie nieruchomości lub obiektu budowlanego w posiadanie innej osoby, na podstawie np. umowy najmu czy dzierżawy, poddzierżawy nie powoduje zmiany osoby podatnika, gdyż katalog podatników podatku od nieruchomości ściśle określa ww. przepis prawa. Wnioskodawca jest właścicielem gruntu i właścicielem budowli wzniesionych przez dzierżawców/poddzierżawców. Wobec czego, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1) i pkt 3) u.p.o.l. jest podatnikiem podatku od nieruchomości w przedmiocie gruntu (jako użytkownik wieczysty czy to właściciel) i budowli (jako właściciel). Budowle ujęte są w ewidencjach środków trwałych dzierżawców/poddzierżawców i przez nich amortyzowane. Zatem wypełniona została norma prawna wyrażona w art. 4 ust. 1 pkt 3) u.p.o.l.

Spółka wskazała, iż Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20.02.2012 r., sygn. III SA/Wa 782/11, orzekając w zbieżnym stanie faktycznym, podkreślił, że okoliczność wykazywania przez najemców (dzierżawców) budowli w swoich ewidencjach środków trwałych nie determinuje obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości po stronie najemców (dzierżawców). Zgodnie bowiem z utrwalonym w doktrynie stanowiskiem, opodatkowanie dochodu z nieruchomości jest domeną podatków dochodowych, a posiadanie tejże nieruchomości - podatków majątkowych. Powyższe oznacza zatem, że za niewłaściwy należy uznać podgląd, iż budowle są przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości jedynie wówczas, gdy stanowią środki trwałe właściciela.

Kolejno Wnioskodawca wskazał, iż Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 23.11.2016 r., sygn. I SA/Op 383/16, orzekł również „Kwestie związane z prawem własności budynków i budowli, jak również dotyczące przedmiotu zobowiązanego do uiszczenia podatku od nieruchomości wynikają z przepisów prawa mających moc bezwzględnie obowiązującą i nie mogą być modyfikowane wolą stron w ramach swobody umów cywilnoprawnych”. Zdaniem Wnioskodawcy winien on wykazać do opodatkowania budowle przyjmując jako podstawę opodatkowania wartość amortyzacyjną budowli wzniesionych przez dzierżawców/poddzierżawców na gruntach będących we własności Wnioskodawcy.

Stanowisko organu podatkowego:

Prezydent Miasta Zabrze uznaje stanowisko Wnioskodawcy w świetle przedstawionego we wniosku stanu faktycznego zaistniałego zdarzenia i zadanych pytań jako prawidłowe, lecz uzasadnia to w sposób odmienny aniżeli Wnioskodawca.

W zakresie pierwszego pytania wyjaśniam, iż na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.o.l., podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych (pkt 1) lub posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych (pkt 2).

Z kolei na gruncie art. 3 ust. 3 u.p.o.l., jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.

Jak podkreślił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 stycznia 2012 r., sygn. akt II FSK 1405/10, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają zarówno budowle będące częścią składową gruntu, jak również nią niebędące. W konsekwencji przyjmuje się, że podatek od budowli stanowiących część składową gruntu płaci właściciel gruntu, na którym znajdują się te obiekty, natomiast, jeśli nie stanowią one części składowej gruntu,

podatnikiem jest ich właściciel. Zgodnie z art. 47 k.c., zawierającym definicję części składowej rzeczy: część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (§ 1); częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (§ 2); przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych (§ 3).

Ponadto, na podstawie przepisów następnych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.), a za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością (art. 50 k.c.).

Kluczowa dla ustalenia podatnika w zakresie podatku od nieruchomości w postaci budowli posadowionych na wynajmowanym gruncie będzie więc ocena konkretnych obiektów pod kątem cech części składowych rzeczy wskazanych w Kodeksie cywilnym oraz ustalenie praw związanych z własnością nieruchomości gruntowej i własnością ww. obiektów.

Powyższe potwierdza m.in. doktryna, zgodnie, z którą przy ustalaniu podatnika podatku od nieruchomości duże znaczenie ma ustalenie tego, czy obiekty budowlane są trwale związane z gruntem w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Jeżeli tak, to podatek od nich płaci właściciel gruntu. Jeżeli nie - są to tymczasowe obiekty budowlane, wobec czego podatek płaci od nich ich właściciel, a właściciel gruntu płaci za grunt.

Pojęcie trwałego związania z gruntem w rozumieniu Kodeksu cywilnego zostało dokładnie wyjaśnione m.in. w opracowaniu "Balwicka-Szczyrba Małgorzata (red.), Sylwestrzak Anna (red.), Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany", zgodnie, z którym: "zasada wyrażona w art. 48 dotyczy zarówno wytworów sztucznych (budynków, innych urządzeń trwale związanych z gruntem), jak i wytworów naturalnych (drzew, innych roślin trwale związanych z gruntem). A contrario w przypadku budynków i innych urządzeń nie stanowi części składowej gruntu wszystko to, co jest z nim złączone w sposób nietrwały, a zwłaszcza konstrukcje tymczasowe czy przenośne. Kryterium wyodrębnienia stanowi, więc trwałość połączenia z gruntem, przy czym rozstrzygająca jest ocena techniczna istniejącego stanu rzeczy, która może być dokonana także w oparciu o ocenę zamiaru towarzyszącego połączeniu, pod warunkiem, że został on uzewnętrzniony i może być potwierdzony przy zastosowaniu kryteriów obiektywnych. Z treści norm zawartych w wyżej cytowanych przepisach k.c. wynika, iż jeżeli przedmiot jest posadowiony na gruncie w sposób trwały, dzieli los prawny gruntu i nie może stanowić odrębnego od niego przedmiotu własności. Owa trwałość posadowienia rozumiana jest w taki sposób, iż rzecz ta nie może być odłączona od nieruchomości bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości gruntu lub bez uszkodzenia lub istotnej zmiany — w analizowanym stanie faktycznym - tablicy reklamowej. Dokonanie wykładni i subsumpcji regulacji zawartych w art. 47 i 48 k.c. pozwalają na ustalenie właściciela rzeczy posadowionych na gruncie przez podmiot niebędący jego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Natomiast definicja zawarta w u.p.o.l. pozwala na ustalenie, czy dany obiekt budowlany posiada cechę pozwalającą na zakwalifikowanie go jako budowli w rozumieniu prawnopodatkowym, a tym samym jako przedmiotu opodatkowania. Z punktu widzenia przedmiotu analizy istotne jest rozróżnienie rozumienia trwałości związania z gruntem w rozumieniu cywilistycznym oraz w oparciu o przepisy prawa podatkowego.

W stanie faktycznym będącym przedmiotem niniejszej interpretacji Wnioskodawca wskazał jednoznacznie, iż *na poddzierżawionym gruncie, wybudował trwale związane z gruntem wolnostojące bilbordy reklamowe posiadające fundamenty. Bilbordy reklamowe posiadają przyłącza linii elektrycznej zasilającej nośniki oraz zamontowane na nich sprzęt oświetleniowy i stanowią budowlę.*

Przy tak opisanym stanie faktycznym a w szczególności wskazaniu, iż wybudowane ww. bilbordy reklamowe są trwale związane z gruntem oraz posiadają fundamenty należy zgodzić się z twierdzeniem, że jeżeli przedmiot jest posadowiony na gruncie w sposób trwały, dzieli los prawny gruntu i nie może stanowić odrębnego od niego przedmiotu własności. Owa trwałość wskazana we wniosku Spółki potwierdza, iż posadowiona budowla w taki sposób, nie może być odłączona od nieruchomości bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości gruntu lub bez uszkodzenia lub istotnej zmiany — w analizowanym stanie faktycznym - bilbord reklamowego.

Zatem w zakresie ustalenia podatnika podatku od nieruchomości względem ww. budowli uzasadniając niniejsze w ww. sposób należy uznać stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe.

Powyższe stwierdzenie jest kluczowe dla określenia statusu podatnika podatku od nieruchomości od budowli, którym w przedstawionym stanie faktycznym będzie właściciel/wieczysty użytkownik gruntu.

W kwestii drugiego pytania należy zgodzić się ze stanowiskiem Wnioskodawcy w zakresie, iż winien on wykazywać do opodatkowania rzeczzone budowle przyjmując jako podstawę opodatkowania wartość będącą podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych.

Potwierdzają to reguły ustalania podstawy opodatkowania budowli uregulowane w art. 4 u.p.o.l. Zasadą jest, iż dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 4-6 - wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych - ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego (art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.).

Przyjmuje się więc, iż w przypadku budowli od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych podstawę ich opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowi wyłącznie wartość przyjęta do celów amortyzacji podatkowej. Jeżeli zatem od budowli dokonywane są odpisy amortyzacyjne to podstawę opodatkowania stanowi wartość o której mowa w podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąc podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne. Tym samym podstawa opodatkowania budowli będzie taka sama dla obiektów wzniesionych przez dzierżawców, czy też przez właściciela gruntu.

Słuszność powyższej tezy potwierdza wyrok NSA o sygn. akt III FSK 1041/22 z 9 lutego 2023 r., który stanowi, iż: *Użyte przez ustawodawcę w art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. określenie "wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego" oznacza, że chodzi tu o wartość ustaloną dla dokonania odpisów amortyzacyjnych na potrzeby podatkowe, która określa ją jednolicie bez względu na status prawny podatnika: ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Skoro w zakresie pojęcia "wartość" przepis ten odsyła do jej rozumienia w przepisach o podatkach dochodowych, oznacza to, że sam nie tworzy normy prawnopodatkowej w odniesieniu do podstawy opodatkowania budowli, ale wskazuje pewien określony stan faktyczny "wartość budowli", od którego należy obliczyć podatek.*

Przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie dopuszczają możliwości odrębnego - (innego) niż wskazany powyżej sposób - ustalania zarówno przez organ podatkowy, jak i podatnika wartości początkowej środków trwałych dla celów podatku od nieruchomości. W przypadku budowli, od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, podstawą opodatkowania jest wartość początkowa budowli, stanowiąca podstawę dla celów amortyzacji podatkowej.

Ponadto zgodnie z wyrokiem z 19 października 2022 r. o sygn. akt III FSK 2191/21 *W odniesieniu do opodatkowania budowli podatkiem od nieruchomości jedną z istotnych kwestii, jakie powinny być ustalone, jest wartość budowli, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych. Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., wartość ta powinna być ustalona na dzień pierwszego stycznia roku podatkowego w wysokości stanowiącej podstawę amortyzacji w tym roku, niepomniejszonej o odpisy amortyzacyjne. W przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych, podstawą opodatkowania stanowi ich wartość z dnia pierwszego stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego. Jeżeli od budowli nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, podstawą opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa (art. 4 ust. 5 u.p.o.l.). Odwołanie się w regulacji dotyczącej podatku od nieruchomości do przepisów regulujących podatki dochodowe i podstawy dokonania amortyzacji wskazuje na to, że dowodem, na podstawie którego można ustalić wartość budowli jest ewidencja środków trwałych. Nie można jednak zapominać, że wartość budowli powinien określić podatnik (będący osobą prawną), uwzględniając powyższe zasady w deklaracji podatkowej, którą ma obowiązek złożyć stosownie do art. 6 ust. 9 pkt 1 u.p.o.l.*

Reasumując, w przedstawionym stanie faktycznym przez Wnioskodawcę należy zgodzić się z Jego stanowiskiem.

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 w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, 44-100 Gliwice, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2024 r., poz. 935 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 ww. ustawy).

Jednocześnie, zgodnie art. 57a ww. ustawy, 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 wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), na adres: Prezydent Miasta Zabrze, Wydział Podatków i Opłat Lokalnych ul. Powstańców Śląskich 5-7 41-800 Zabrze.

PREZYDENT MIASTA



Kamil Zbikowski

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

