



PREZYDENT MIASTA RYBNIKA  
44-200 RYBNIK ul. BOLESŁAWA CHROBREGO 2  
tel. (0 32) 43 92 107 fax (0 32) 42 24 124  
prezydent@um.rybnik.pl

ISO 9001:2008

Pd-I.3120.419.2012

(2013/107309)

PRIORYTET  
PRIORITAIRE

Rybnik, 31 grudnia 2013 r.

### Interpretacja indywidualna

Prezydent Miasta Rybnika, działając na podstawie art. 14b, 14c, 14d w związku z art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity – Dz. U. z 2012 roku, poz. 749 ze zmianami), w związku ze złożonym wnioskiem z dnia 9.11.2012 r. (data wpływu 21.11.2012 r.) stwierdza, że stanowisko z siedzibą we , przedstawione we wniosku o udzielenie pisemnej interpretacji indywidualnej o zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w sprawie podatku od nieruchomości, tj. art. 1a ust. 1, art. 2 ust 1 oraz art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, dotyczące pytań:

1. Czy zakwalifikowanie myjni do budowli jest prawidłowe?  
- jest prawidłowe.
2. Czy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości będzie podlegała część budowlana myjni, bez wyposażenia techniczno-technologicznego?  
- jest prawidłowe.
3. Kto będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od obiektu myjni?  
- jest prawidłowe.

### Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami Działu II, Rozdziału 1a „Interpretacje przepisów prawa podatkowego” ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa minister właściwy do spraw finansów publicznych, na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego (interpretację indywidualną). Wniosek o interpretację indywidualną może dotyczyć zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzeń przyszłych. 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. Wnioskujący o wydanie interpretacji indywidualnej składa oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej. W razie złożenia fałszywego oświadczenia wydana interpretacja indywidualna nie wywołuje skutków prawnych. Nie wydaje się interpretacji indywidualnej w zakresie tych elementów stanu faktycznego, które w dniu złożenia wniosku o interpretację są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej albo gdy w tym zakresie sprawa została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej. **Interpretacja indywidualna**

**zawiera ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny.** Można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie. **W razie negatywnej oceny stanowiska wnioskodawcy interpretacja indywidualna zawiera wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym.** Interpretacja indywidualna zawiera pouczenie o prawie wniesienia skargi do sądu administracyjnego. Interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego wydaje się bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Do tego terminu nie wlicza się terminów i okresów, o których mowa w art. 139 § 4. Zgodnie z art. 14j ww. ustawy stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa. W zakresie nieuregulowanym w tym przepisie stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 1a.

Wnioskiem z dnia 9.11.2012 r. (data wpływu 21.11.2012 r.) zwróciła się do Prezydenta Miasta Rybnika o wydanie pisemnej interpretacji, w trybie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity - Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zmianami), co do zakresu i sposobu zastosowania art. 1a ust. 1, art. 2 ust. 1 oraz art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity - Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zmianami).

**Przedstawiony we wniosku zaistniały stan faktyczny:**

z siedzibą we jest właścicielem myjni bezdotykowych znajdujących się na terenie gminy Rybnik przy , dzierżawionym od z siedzibą w . Obiekt myjni samochodowej posiada podpory, dach, ściany boczne i nie jest trwale związany z gruntem. Zgodnie z zapisami umowy łączącej z siedzibą we i z siedzibą , po zakończeniu okresu dzierżawy spółka z siedzibą we zobowiązana jest do demontażu dokonanych naniesień (myjni samochodowych) i przywrócenia terenu do stanu pierwotnego. Nakłady na myjnię zostały rozliczone na dwie odrębne pozycje środków trwałych:

- budowlę, stanowiącą konstrukcję myjni, zaliczoną według KŚT do rodzaju 103;
- technikę myjni komputerowej oraz urządzenia towarzyszące w postaci technologii myjni, zaliczone według KŚT do rodzaju 449, 291, 445. Urządzenia myjni zapewniają dodatkową funkcjonalność zdolnego do użycia obiektu budowlanego.

**W związku z wyżej opisanym stanem faktycznym zadano następujące pytania:**

**1. Czy zakwalifikowanie myjni do budowli jest prawidłowe?**

**Własne stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego:**

„Myjnię należące do z siedzibą we należy zakwalifikować do budowli. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają obiekty budowlane, do których zaliczone są budynki i budowle. Definicja budowli zawarta w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych opiera się na pojęciu obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159), która w art. 3 ust. 3 pod pojęciem budowli wymienia każdy obiekt budowlany, niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury oraz części budowlane urządzeń technicznych, które z budowlą stanowią całość techniczno-użytkową. Budynek w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy Prawo budowlane musi posiadać fundamenty, dach i musi być trwale z gruntem związany, a także musi posiadać przegrody budowlane w postaci pionowych ścian wydzielających go z przestrzeni. Myjnia samochodowa należąca do z siedzibą we jest obiektem budowlanym, nie posiada cech budynku w rozumieniu Prawa budowlanego i dlatego zdaniem Spółki należy ją uznać za budowlę w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.”

**Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym oraz wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym.**

Prezydent Miasta Rybnika, mając na uwadze stan faktyczny przedstawiony przez wnioskodawcę i stan prawny obowiązujący w dacie zaistnienia tego zdarzenia, **podziela stanowisko podatnika.**

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity - Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zmianami), dalej zwaną "u.p.o.l.", opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Budowlą, według art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Stosownie do art. 3 pkt 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613), dalej zwaną "p.b.", obiektem budowlanym jest budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury. Natomiast art. 3 pkt 3 p.b. stanowi, że budowlą jest każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Z kolei budynek, zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. 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.

Myjnia samochodowa należąca do / siedzibą we / jest obiektem budowlanym, nie posiada cech budynku w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, nie jest również obiektem małej architektury i dlatego należy ją uznać za budowlę w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

## **2. Czy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości będzie podlegała część budowlana myjni, bez wyposażenia techniczno-technologicznego?**

### **Własne stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego:**

„Spółka stoi na stanowisku, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości będzie podlegała jedynie część budowlana myjni, gdyż zgodnie z treścią art. 1a ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz art. 3 ust. 3 i ust. 9 prawa budowlanego opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega budowla, czyli w tym przypadku części budowlane myjni, natomiast pozostałe elementy stanowią jedynie wyposażenie techniczno-technologiczne i nie mieszczą się w definicji budowli ani urządzenia budowlanego, a wobec tego brak jest podstaw do ich opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Ponadto nakłady na myjnię zostały rozliczone na dwie odrębne pozycje środków trwałych; · budowlę, stanowiącą konstrukcję myjni zaliczone według KŚT do rodzaju 103; · technikę myjni komputerowej oraz urządzenia towarzyszące w postaci technologii myjni zaliczone według KŚT do rodzaju 449, 291, 445. Urządzenia myjni zapewniają dodatkową funkcjonalność zdatnego do użycia obiektu budowlanego”.

### **Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym oraz wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym.**

Prezydent Miasta Rybnika, mając na uwadze stan faktyczny przedstawiony przez wnioskodawcę i stan prawny obowiązujący w dacie zaistnienia tego zdarzenia, **podziela stanowisko podatnika.**

Jak wspomniano powyżej budowlą, według art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Z kolei stosownie do art. 3 pkt 3 Prawa budowlanego, budowlą jest każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury. Zakres pojęcia "budowla" zawiera pierwsza część przepisu traktująca o "budowli", a więc jest nią każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury.



Zawarta w ustawie – Prawo budowlane definicja "obiekту budowlanego" wskazuje, że budowla stanowi całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami.

Prawo budowlane nie wyjaśnia, jak rozumieć pojęcie "całość techniczno-użytkowa". Ustalając jego znaczenie należy sięgnąć do wykładni językowej. W znaczeniu słownikowym całość to "wszystkie części czegoś", "wzięte razem, połączone ze sobą w samodzielną jednostkę". Całość techniczna opiera się na związku odnoszącym się do techniki, do spraw związanych ze sposobem wykonania czegoś, natomiast całość użytkowa, to powiązanie służące celom praktycznym, mające praktyczne zastosowanie (por. Uniwersalny słownik języka polskiego, pod red. S. Dubisza, Warszawa 2003, t. 1, s. 368, t. 4, s. 35 i 324).

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2002 r. (I CK 5/02) „o tym, czy określone elementy stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania”.

We wniosku o wydanie interpretacji wymieniono takie urządzenia służące do korzystania z myjni jak:

- system sterowania on-line: umożliwia podłączenie głównego sterownika myjni do sieci internetowej, co umożliwia kontrolę nad pracą podzespołów myjni, monitoring danych finansowych, zmianę cen, skalowania czasu mycia oraz ułatwia diagnostykę serwisową urządzeń np. uszkodzenia czujników,
- układ podgrzewania wody: dwufunkcyjny kocioł z wymiennikami ciepłej wody oraz palniki,
- układ wysokiego ciśnienia: pompy pneumatyczne,
- system zmiękczenia i demineralizacji wody: kolumny zmiękczacza, zawory głowic, membrany do demineralizacji wody,
- osprzęt elektryczny,
- wyposażenie: ramienia, pistolety i lance, dysze, szczotki, złączki obrotowe,
- odkurzacz,
- rozmieniarkę banknotów,
- centralny system zasysania monet,
- szczotki na stanowiskach,
- monitoring.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Gliwicach (sygn. akt I SA/GI 619/13) „zauważyć należy, że urządzenia te mogły być zamocowane na budowli bez pozwolenia. Ponadto mogą być demontowane i zastępowane nowymi bez naruszenia struktury myjni. Pomiędzy wyżej wymienionymi urządzeniami a myjnią istnieje tylko związek użytkowy wobec czego w reasumpcji należy stwierdzić, iż nie podlegają one opodatkowaniu”.

### **3. Kto będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od obiektu myjni?**

#### **Własne stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego**

„Zdaniem Spółki podatnikiem podatku od nieruchomości jest Spółka będąca właścicielem myjni. Stanowisko swoje Spółka oparła na art. 48 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2011r. Nr 230, poz. 1370), zgodnie z którym wszystko, co zostaje trwale z gruntem połączone, staje się częścią składową nieruchomości gruntowej i własnością właściciela gruntu oraz art. 47 § 3 kodeksu cywilnego w myśl którego przedmioty połączone z rzeczą (w naszym przypadku z gruntem) tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. Myjnia została wyodrębniona jako odrębny od gruntu przedmiot własności i nie jest trwale związana z gruntem, dlatego też podatnikiem podatku od nieruchomości jest właściciel budowli”.

#### **Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym oraz wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym.**

Prezydent Miasta Rybnika, mając na uwadze stan faktyczny przedstawiony przez wnioskodawcę i stan prawny obowiązujący w dacie zaistnienia tego zdarzenia, **podziela stanowisko podatnika.**

Zgodnie z 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 właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3.

Kwestię posiadania reguluje ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 ze zmianami). Zgodnie z dyspozycjami tam zawartymi posiadanie jest stanem faktycznym, a nie prawnym. Jest to władanie rzeczą, przy czym może ono być samoistne (czyli władanie tak jak właściciel bez tytułu prawnego) lub też zależne (gdy posiadacz włada rzeczą na podstawie stosunku prawnego uprawniającego go do władania rzeczą). Art. 336 kc wskazuje, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (jest to posiadacz zależny).

Zgodnie z art. 48 kc „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, 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”, zaś w myśl art. 47 § 3 kc „przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych”.

Z powyższego wynika, że „częścią składową gruntu nie są przedmioty z nim połączone tylko dla przemijającego użytku. Jeżeli więc połączenie nastąpiło tylko dla przemijającego użytku, to wówczas przedmioty połączone nie stają się częściami składowymi, chociażby w razie odłączenia - one same albo rzecz, do której zostały przyłączone - miały ulec uszkodzeniu lub istotnej zmianie, np. zbiorniki gazu udostępnione podmiotom zajmującym się sprzedażą paliwa poprzez montaż do utwardzonego podłoża. Taki obiekt - wzniesiony na określony czas - nie będzie stanowił części składowej gruntu. Tym samym, kto inny będzie podatnikiem od gruntu (właściciel gruntu) i kto inny podatnikiem od posadowionej na tym gruncie budowli (właściciel budowli)” – *artykuł p. Bogumiła Pahl* FK.2008.4.23 *Kontrowersje wokół zakresu podmiotowego podatku od nieruchomości. Teza nr 1 84182/1.*

Tezę tę potwierdza utrwalona linia orzecznictwa, m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 23 listopada 2011 r. (I SA/Gl 876/11), zgodnie z którym „podmiotowość podatkowa w odniesieniu do budowli nie jest uzależniona od bycia czy to właścicielem, czy posiadaczem samoistnym czy wreszcie użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym budowla jest posadowiona” oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 czerwca 2009 r. (II FSK 296/08) gdzie stwierdzono, że co do zasady „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”.

Z przedstawionego przez Spółkę stanu faktycznego wynika, że w przedmiotowej sprawie właścicielem gruntu jest \_\_\_\_\_ siedzibą w \_\_\_\_\_ zaś właścicielem obiektu budowlanego (budowli myjni samochodowej usytuowanej w Rybniku) jest Spółka \_\_\_\_\_

Zgodnie z zapisami umowy łączącej \_\_\_\_\_ z siedzibą we \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ po zakończeniu okresu dzierżawy spółka \_\_\_\_\_ siedzibą we \_\_\_\_\_ zobowiązana jest do demontażu dokonanych naniesień (myjni samochodowych) i przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

Na podstawie powyższych ustaleń należy stwierdzić, że podatnikiem podatku od nieruchomości od myjni jest \_\_\_\_\_

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

#### 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, 44-101 Gliwice, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia

prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zmianami). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy).

10.12.13. r. Kew



PREZYDENT MIASTA

Adam Fudań

Do wiadomości:

Dyrektor

Urzędu Kontroli Skarbowej w Katowicach

ul. Paderewskiego 32B

40-282 Katowice