

Sochaczew, dnia 30 maja 2023 r.

POD.3123.16.2023.MB

Wnioskodawca:

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Wójt Gminy Sochaczew działając na podstawie przepisów art. 14j § 1 i § 3. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od nieruchomości

postanawia

- uznać za nieprawidłowe stanowisko wskazane we wniosku z dnia 13 lutego 2023 r. o wydanie pisemnej interpretacji dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie obowiązku podatkowego dla nieruchomości na której posadowiono elektrownie fotowoltaiczną.

UZASADNIENIE

wystąpił z wnioskiem o udzielenie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie ustalenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości położonej we wsi Dachowa.

Przedstawił następujący opis stanu faktycznego

są współwłaścicielami:

1. nieruchomości składającej się z działek oznaczonych nr 79, 80, 81, 82, 89, 90, 203, 204, 205, 8, 83, 84, 86, 87, 88, 85, dla której prowadzona jest księga wieczysta PLIO/00008857/2, oraz
2. nieruchomości składającej się z działek oznaczonych nr 69/2 oraz 70, dla której prowadzona jest księga wieczysta PLIO/00017906/7, oraz
3. nieruchomości składającej się z działek oznaczonych nr 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, dla której prowadzona jest księga wieczysta PLIO/00030653/5.

Prawa do poszczególnych nieruchomości (dalej Wydierżawiający BC) oraz (dalej: Wydierżawiający BN) nabyli tytułem dziedziczenia po (dalej: Spadkodawca) oraz

Wydierżawiający BN wraz ze Spadkodawcą oddali w dzierżawę Spółce (dalej: Inwestor), na mocy umowy dzierżawy

zawartej w dniu 21 października 2014 r. w formie aktu notarialnego (dalej: Umowa), niezabudowaną część nieruchomości, wchodzącą w skład działek o nr 69/2, 73, 77, 81,85,89, o powierzchni 4 hektary 137 m², położoną w obrębie Nr 009 Dachowa i oznaczoną na załączonych do Umowy załącznikach graficznych.

Wydzierżawiający BN wraz ze Spadkodawcą okazali następujące wypisy z rejestru gruntów:

1. wypis wydany z upoważnienia Starosty Sochaczewskiego przez Starostwo Powiatowe w Sochaczewie Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami dnia 20 października 2014 r. za Nr kancelaryjnym GN.6621.4609.1.2014 dla działek nr 69/2,73,77, z którego wynika, że działki te stanowią grunty orne - RIVa, RIVb i RV, oraz
2. wypis wydany z upoważnienia Starosty Sochaczewskiego przez Starostwo Powiatowe w Sochaczewie Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami dnia 20 października 2014 r. za Nr kancelaryjnym GN.6621.4610.1.2014 dla działek nr 81, 85, 89, z którego wynika, że działki te stanowią grunty orne - RIVa, RIVb i RV oraz grunty rolne zabudowane Br - RIVa

Inwestor przyjął wskazaną część nieruchomości w dzierżawę w celu wzniesienia i eksploatacji instalacji do wytwarzania słonecznej energii elektrycznej oraz wiatrowej energii elektrycznej, przy czym strony Umowy uzgodniły, że wybudowanie przez Inwestora 3 sztuk elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW każda ma charakter opcjonalny, a niewybudowanie ich przez Inwestora nie pozbawia stron Umowy uprawnień wynikających z Umowy i dotyczących pozostałego przedmiotu Umowy. Strony Umowy ustaliły, że dokładne określenie powierzchni pod farmę ogniw kolektorów słonecznych - fotowoltaicznych wolno stojących oraz elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą nastąpi w formie podpisania aneksu do Umowy, po uzyskaniu wszystkich uzgodnień energetycznych i administracyjnych.

Ponadto strony Umowy zgodnie oświadczyły, że farma ogniw kolektorów słonecznych - fotowoltaicznych wolno stojących oraz 3 sztuk elektrowni wiatrowych oraz pozostałe elementy infrastruktury będą zajmowały tylko część powierzchni nieruchomości i wydzierżawiający będą mieli wyłączne prawo rolniczego wykorzystania nieruchomości za wyjątkiem tych powierzchni przedmiotu dzierżawy, których Inwestor będzie potrzebował do realizacji inwestycji.

Ponadto strony Umowy ustaliły, że w razie śmierci osób wydzierżawiających w ich miejsce wchodzi spadkobiercy.

Na mocy umowy z dnia 19 kwietnia 2016 r., zawartej w formie aktu notarialnego strony ustaliły, iż w związku z oświadczeniem Inwestora o rezygnacji ze wzniesienia i eksploatacji instalacji (urządzeń) do wytwarzania wiatrowej energii elektrycznej, dokonują zmiany Umowy i ustalają m.in., iż Wydzierżawiający BN wraz ze Spadkodawcą oddają Inwestorowi, wskazaną w Umowie, część nieruchomości, a Inwestor przyjmuje ją w dzierżawę w celu wzniesienia i eksploatacji instalacji

Wnioskodawca oraz Inwestor przewidują, że przebieg ewentualnej budowy, w tym w zakresie pozyskania niezbędnych uzgodnień energetycznych i administracyjnych, przebiegnie analogicznie do stanu przedstawionego powyżej oraz, że w wymaganym terminie zostanie dokonane zgłoszenie Wójtowi Gminy Sochaczew informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych na formularzu IN-1.

Po przedstawieniu stanu faktycznego zadał następujące pytanie:

Od którego miesiąca, w powyżej opisanym zdarzeniu przyszłym, w przypadku posadowienia na gruncie elektrowni fotowoltaicznej, grunt ten będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej?

oraz przedstawił swoje stanowisko

W przypadku posadowienia na gruncie elektrowni fotowoltaicznej, grunt ten powinien zostać opodatkowany podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Inwestor uzyska zaświadczenia o braku podstaw do zgłoszenia sprzeciwu lub pozwolenie na użytkowanie. Natomiast w okresie, w którym grunt ten nie będzie stanowił już gruntu rolnego (tj. w miesiącu następującym po przeprowadzeniu inwentaryzacji powykonawczej) i jednocześnie nie będzie możliwości faktycznego prowadzenia na nim działalności gospodarczej o charakterze, dla którego Inwestor (spółka) został utworzony, tj. wytwarzanie energii elektrycznej, zastosowanie znajdą stawki podatku od nieruchomości dla gruntów pozostałych.

Stanowisko organu

W przedmiotowej sprawie istotne jest wyjaśnienie następującego zagadnienia:

- od jakiego momentu grunt będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, według stawki przewidzianej dla gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Powyższa problematyka znalazła odzwierciedlenie zarówno w nauce prawa, jak i orzecznictwie.

Bardzo istotną kwestią jest to, że podstawą wymiaru podatków nie jest stan faktyczny ale stan ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Ewidencja ta ma dla wymiaru podatku znaczenie

rozstrzygające, niezależnie od tego, jaki w określonym czasie jest charakter danych gruntów (tak np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 grudnia 2012 r., sygn.akt II FSK 986/11, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 czerwca 2020 r., sygn.akt II FSK 645/20).

W wskazanym wyżej wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 czerwca 2020 r., sygn. akt II FSK 645/20 wskazano, iż z regulacji art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków wynika, że datą zmiany treści ewidencji jest, co do zasady, data określona w skierowanym do organu podatkowego zawiadomieniu starosty.

Reasumując powyższe, datą powstania okoliczności uzasadniającej powstanie obowiązku podatkowego jest data zmiany treści ewidencji.

Kolejnym zagadnieniem, które należy wyjaśnić jest zajęcie gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej.

W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70) w art. 1a ust. 1 pkt. 3 zawarto definicję legalną co należy rozumieć przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wg w/w ustawy należy przez to rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem zapisów art. 1a ust. 2a powyższej ustawy.

Na tym tle szczególnej wagi nabierają orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego. W wyroku z dnia 12 grudnia 2017 r., sygn. SK 13/15. Trybunał orzekł, że "Art. 1a ust. 1 pkt 3 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 i 2141) rozumiany w ten sposób, że wystarczającą przesłanką zakwalifikowania gruntu podlegającego opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości do kategorii gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest prowadzenie działalności gospodarczej przez osobę fizyczną będącą jego współposiadaczem, jest niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 84 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej."

Rozszerzeniem powyższego wyroku na inne osoby niż osoby fizyczne jest wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2021 w sprawie SK 39/21. Trybunał stwierdził, że „ Art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170) rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.”

Już pierwszy w/w wyrok Trybunału Konstytucyjnego zmienił linię orzeczniczą Naczelnego Sadu Administracyjnego.

W serii wyroków z 2 września 2020 r. (sygn. II FSK 1520/18, II FSK 1521/18, II FSK 1522/18) Naczelny Sąd Administracyjny przypomniał prawidłowy sposób wykładni pojęcia „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej”. Jak wskazał sąd, za zajęte rozumie się wyłącznie grunty, na których faktycznie, poprzez fizyczne zajęcie, prowadzona jest działalność gospodarcza. Zdaniem NSA nie są przejawami zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej czynności organizacyjne czy też prawne. Co ważne jako przykład czynności formalno-prawnej, która nie przesądza o zajęciu gruntów (przy braku podjęcia czynności faktycznych) sąd wskazał uzyskanie pozwolenia na budowę.

Po dokonaniu analizy obowiązujących w przedmiotowym zakresie przepisów prawa, tutejszy organ podatkowy uznał stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe.

Grunt należy opodatkować podatkiem od nieruchomości, według stawki przewidzianej dla gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Inwestor przeprowadził powykonawczą inwentaryzację.

Mając powyższe na uwadze organ podatkowy postanowił jak w sentencji niniejszej 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 w Warszawie, ul. Jasna 2/4 00-013 Warszawa, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2023 r. poz. 259 z późn. zm.), w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji (art. 53 § 1 w/w. ustawy).

Jednocześnie, zgodnie z 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: Wójt Gminy Sochaczew, ul. Warszawska 115, 96-500 Sochaczew.

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Wójt Gminy Sochaczew

Mirosław Orliński