

Sochaczew, dnia 30 maja 2023 r.

POD.3123.18.2023.MB

Wnioskodawcy

### **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 prawidłowe stanowisko wskazane we wniosku z dnia 1 lutego 2023 r. przekazanym Wójtowi Gminy Sochaczew w dniu 2 lutego 2023 r. o wydanie pisemnej interpretacji dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie obowiązku podatkowego dla nieruchomości na której posadowiono elektrownie fotowoltaiczną.**

### **UZASADNIENIE**

wystąpili z wnioskiem o udzielenie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie ustalenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości położonej w Andrzejowie Duranowskim.

#### **Przedstawili następujący opis stanu faktycznego**

Wnioskodawca są właścicielami, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, nieruchomości składającej się z działek oznaczonych nr 65, 115 oraz 172/7, dla której prowadzona jest księga wieczysta PL10/00003944/4.

Na mocy Umowy dzierżawy zawartej w dniu 31 lipca 2019 r. (dalej Umowa)

Wnioskodawca wraz z żoną oddali w dzierżawę (dalej Inwestor) część działki nr 65 o powierzchni 4 hektary 50 arów, położoną w obrębie 0002 Andrzejów Duranowski i oznaczoną na załączonych do Umowy załącznikach graficznych.

Wnioskodawca wraz z żoną okazali wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostę Sochaczewskiego w dniu 13 czerwca 2019 r. (Nr Kancelaryjny GN.6621.1.6514.2019), z którego wynika m.in. iż działka nr 65 stanowi grunty orne - RIVa, RIVb i rowy - W. Inwestor przyjął wskazaną część nieruchomości w dzierżawę w celu wybudowania i

eksploatacji dwóch farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącymi infrastrukturami oraz czasowego zajęcia i korzystania z części działki. Strony Umowy ustaliły, że dokładne określenie powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy nastąpi w formie podpisania aneksu do Umowy, po uzyskaniu wszystkich uzgodnień i zgód energetycznych i administracyjnych oraz zakończeniu budowy.

Inwestor pozyskał stosowne pozwolenia na budowę dla każdej z farm, tj. :

- dla pierwszej z farm uzyskał pozwolenie na budowę wydane przez Starostę Sochaczewskiego. udzielone decyzją nr 230.2018 z dnia 26.04.2018 r. i zmienione decyzją nr 612.2021 z dnia 23.09.2021, oraz
- dla drugiej farmy uzyskał pozwolenie na budowę wydane przez Starostę Sochaczewskiego. udzielone decyzją nr 225.2018 z dnia 25.04.2018 r. i zmienione decyzją nr 269.2022 z dnia 6.5.2021

Na podstawie uzyskanych pozwoleń na budowę, w dniu 1 sierpnia 2021 r. spółka z siedzibą w Katowicach rozpoczęła prace budowlane na terenie działki gruntu nr 65, co zostało potwierdzone pismem Oświadczenie o wejściu na budowę, sporządzonym przez tę spółkę w dniu 7 października 2021 r.

Po zakończeniu prac budowlanych zostały przeprowadzone prac geodezyjne oraz kartograficzne. Na ich podstawie sporządzono:

- dla pierwszej z farm opracowanie z dnia 13 lipca 2022 r. Inwentaryzacja farmy fotowoltaicznej, zawierające pozytywną weryfikację (identyfikator zgłoszenia GN.6640.976.2022), które było następnie przedmiotem korekty. Ostatecznie obowiązującym opracowaniem zawierającym pozytywną weryfikację jest Inwentaryzacja farmy fotowoltaicznej z dnia 2 września 2022 r. (identyfikator zgłoszenia GN.6640.2262.2022),
- dla drugiej z farm opracowanie z dnia 11 października 2022 r. Inwentaryzacja farmy fotowoltaicznej, zawierające pozytywną weryfikację (identyfikator zgłoszenia GN.6640.2644.2022).

W odpowiedzi na złożone zawiadomienia o zakończeniu budowy farmy fotowoltaicznej Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał dla każdej z farm zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, tj, zaświadczenie z dnia 19 września 2022 r. znak PINB/DP /7353/242/22 oraz zaświadczenie z dnia 25 października 2022 r. znak PINB/DP /7353/307/22.

### **Po przedstawieniu stanu faktycznego zadali następujące pytanie:**

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

## **Oraz przedstawili swoje stanowisko**

W ocenie Wnioskodawców, grunt rolny, w razie posadowienia na nim elektrowni fotowoltaicznej, będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności począwszy od miesiąca następującego po dacie sporządzenia, w wyniku prac geodezyjnych oraz kartograficznych, inwentaryzacji farm fotowoltaicznych, będących podstawą do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków.

## **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 prawidłowe.

**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.