



PREZYDENT MIASTA GLIWICE

PO.310.4.2016

Gliwice, 13.06.2016 r.

nr kor. UM.364467.2016



ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

*Godziny pracy Urzędu
Miejskiego:*
poniedziałek - środa:
8:00 - 16:00;
czwartek: 8:00 - 17:00;
piątek: 8:00 - 15:00

Prezydent Miasta

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 230 69 51
Fax +48 32 231 27 25
pm@um.gliwice.pl

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b, art. 14c i art. 14 k § 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 613 z późn. zm.), art. 4 ust. 4 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 716) po rozpatrzeniu wniosku Strony z dnia 21.03.2016 r. (data wpływu do tut. urzędu 23.03.2016 r.) o udzielenie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego niniejszym:

Organ podatkowy

1) Postanawia uznać za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy, który stanął na stanowisku, że w przedmiotowej sprawie podstawę opodatkowania budowli stanowi ich wartość rynkowa określona na dzień powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, tj. na dzień 1 stycznia 2015 r.

Stwierdza, iż zgodnie z przytoczonym stanem faktycznym, podstawę opodatkowania budowli, Spółka winna wykazywać na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

2) Postanawia uznać za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy, który uznał, iż w przedmiotowej sprawie winno nastąpić określenie wartości budowli na podstawie sporządzonej opinii przez rzeczoznawcę majątkowego.

Stwierdza, że mając na uwadze przytoczony stan faktyczny, podstawę opodatkowania budowli, Spółka winna wykazywać na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

3) Postanawia uznać za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy w zakresie uznania, iż w sytuacji, gdy wskazana pierwotnie przez Spółkę wartość budowli nie odpowiada wartości rynkowej Spółka ma obowiązek korekty dotychczasowych deklaracji podatkowych w powyższym zakresie.

Stwierdza, iż podstawę opodatkowania budowli stanowi ich wartość do celów amortyzacji na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a zatem ponowna wycena środków trwałych przez rzeczoznawcę majątkowego nie daje podstawy do korekty deklaracji.

Uzasadnienie

W dniu 23.03.2016 r., do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek złożony przez pełnomocnika spółki o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

(dalej: Spółka) od 2004 roku prowadzi działalność gospodarczą związaną z centrum logistycznym zlokalizowanym w Gliwicach przy ulicy .

Dotychczas centrum logistyczne było własnością leasingodawców (podmiotów finansowych, niepowiązanych ze Spółką), lecz odpisów amortyzacyjnych dokonywała Spółka.

Natomiast od 1 stycznia 2015 roku to Spółka jest podatnikiem podatku od nieruchomości, w związku z nabyciem w dniu 9 grudnia 2014 roku centrum logistycznego od leasingodawcy na podstawie zmienionej umowy sprzedaży nieruchomości.

W swoim rejestrze środków trwałych prowadzonym dla celów podatku dochodowego od osób prawnych, zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych, Spółka od 2004 roku ujmowała (i nadal ujmuje) powyższe centrum logistyczne jako jeden obiekt inwentarzowy (środek trwały). Na powyższy środek trwały, oprócz samego kompleksu budynków centrum logistycznego, składają się także obiekty pomocnicze obsługujące ten kompleks, w szczególności budowle składające się na infrastrukturę działki (drogi, parkingi, sieci, etc.).

Przedmiotowe budynki i budowle podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na gruncie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej UPiOL).

Budynki są deklarowane do opodatkowania przez Spółkę i były deklarowane przez poprzedniego właściciela (leasingodawcę) od powierzchni użytkowej. Z kolei budowle Spółka opodatkowuje według wartości przekazanej przez poprzedniego właściciela (leasingodawcę), która to wartość nie została przez nią zweryfikowana po zakupie nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Spółka powzięła wątpliwość odnośnie prawidłowości zadeklarowanej przez nią od 1 stycznia 2015 roku wartości budowli.

Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego przedstawia się następująco:

Pkt. 1.

Podstawę opodatkowania budowli stanowi ich wartość rynkowa określona na dzień powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, tj. na dzień 1 stycznia 2015 roku.

Jednocześnie, w ocenie Spółki, tak ustalona podstawa opodatkowania powinna być przez Spółkę stosowana w kolejnych latach podatkowych.

Uzasadnienie stanowiska Spółki

W ocenie Spółki w niniejszym stanie faktycznym brak jest możliwości określenia podstawy opodatkowania budowli zdefiniowanej w art. 4 ust. 1 pkt 3 UPIOL, tj. *wartości, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalonej na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiącej podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku, niepomniejszonej o odpisy amortyzacyjne.*

Powyższe wynika bowiem z faktu, iż budowle należące do Spółki nie stanowią odrębnych obiektów inwentarzowych, które na gruncie ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity z dnia 30 maja 2014 r., Dz. U. 2014, poz. 851; dalej: ustawa o CIT) podlegałyby amortyzacji.

Tym samym nie jest także możliwe zastosowanie przepisów art. 4 ust. 3 i 4 UPIOL (przepisy te w swojej treści literalnie wskazują, że stosuje się je do „budowli, o której mowa w ust. 1 pkt 3”).

Dlatego też zdaniem Spółki należy zastosować przepis art. 4 ust. 5 UPIOL, zgodnie z którym *Jeżeli od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych – podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego.*

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać na interpretację powyższych przepisów dokonaną w piśmie Dyrektora Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru z dnia 15 maja 2003 r. nr LK-727/MM/03 w sprawie zakresu przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości (budowle), w którym znalazły się następujące stwierdzenia: *poruszone w piśmie zagadnienia określenia podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości budowli, w przypadku, gdy stanowi ona część środka trwałego podlegającego amortyzacji, jest unormowane w art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2002 r., nr 9, poz. 84, ze zm.). Przepis ten stanowi iż w sytuacji, gdy od budowli lub ich części nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa określona przez podatnika. W ten właśnie sposób powinna być określona podstawa opodatkowania dla części budowlanych urządzeń technicznych oraz fundamentów pod maszyny i urządzenia, jeśli nie ustala się wartości początkowej odrębnie dla tych obiektów.*

Powyższe stanowisko potwierdza także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 kwietnia 2011 r., sygn. akt II FSK 2027/09, w którym sąd wskazuje, iż: *użyte przez ustawodawcę sformułowanie „wartość ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego” wskazuje jednoznacznie, że chodzi tu o „wartość stanowiącą podstawę obliczenia amortyzacji” na potrzeby podatkowe, którą określają ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych. Podkreślenia wymaga, że art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. stanowi, że podstawę opodatkowania stanowi wartość. Zatem ustawodawca dla celów podatku od nieruchomości nie nakazuje ustalać podstawy opodatkowania, wskazuje pewien określony stan faktyczny „wartość budowli” od którego należy obliczyć podatek stanowiący*

wskazany w ustawie procent tej wartości. Z treści przytoczonych wyżej przepisów należy także wyprowadzić wniosek, że podatnik nie może wedle swego uznania ustalać podstawy opodatkowania, przyjmując jak Sąd pierwszej instancji, wartość rynkową. Owa wartość rynkowa określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego może stanowić podstawę opodatkowania, o ile od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych.

Moment powstania obowiązku podatkowego z tytułu nabycia budowli został określony w art. 6 ust. 1 UPiOL, w myśl którego obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Zatem, w świetle przepisów UPiOL, obowiązek podatkowy dla Spółki jako nowego podatnika powstał niewątpliwie pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nieruchomości zostały nabyte, a więc w dniu 1 stycznia 2015 roku.

Zdaniem Spółki, z przepisów UPiOL nie można odczytać obowiązku kontynuacji podstawy opodatkowania w momencie nabycia budowli od innego podatnika. Konsekwentnie, Spółka nie jest związana podstawą opodatkowania deklarowaną przez podmiot, od którego Spółka nabyła budowle, nawet jeżeli Spółka była leasingobiorcą tych budowli i ponosiła ekonomicznie ciężar podatku. Przepis art. 4 ust. 4 UPiOL stosuje się bowiem wyłącznie do:

- Budowli, od których dokonywane są odpisy amortyzacyjne (przepis zawiera odesłanie wprost do art. 4 ust. 1 pkt 3 UPiOL) oraz
- sytuacji, w której korzystający nie dokonał wykupu przedmiotu leasingu od właściciela (budowla została przejęta przez właściciela od korzystającego).

Oba powyższe fakty nie miały miejsca w niniejszej sprawie.

Powyższe podejście potwierdza chociażby wyrok WSA w Gdańsku z dnia 14 maja 2013 roku o sygn. I SA/Gd 252/13, w którym sąd wskazał, iż wymieniony przepis art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wiąże wprost podstawę opodatkowania (wartość budowli) z wartością stanowiącą podstawę obliczenia amortyzacji. Chodzi w tym przypadku oczywiście o wartość stanowiącą podstawę obliczenia amortyzacji przyjętą przez podatnika. Jak słusznie podniósł skarżący, podatnik nie może zwiększyć podstawy obliczenia amortyzacji o te wartości, które zostały przyjęte do amortyzacji przez inny podmiot (tj. nakłady w obcych środkach trwałych przyjęte do amortyzacji przez dzierżawcę). Nie jest bowiem dopuszczalne dokonywanie podwójnych odpisów amortyzacyjnych od tych samych wartości. Zwiększenie (o nakłady dzierżawcy) wartości początkowej nieruchomości dla celów podatku od nieruchomości będzie możliwe dopiero w sytuacji, gdy nieruchomość „powróci” do podatnika. (...) Odnosząc się do podnoszonej przez organ kwestii uregulowania w art. 4 ust. 4 u.p.o.l. zasad ustalania podstawy opodatkowania budowli w sytuacji, gdy jest ona przedmiotem leasingu, stwierdzić należy, że przepis ten ma w zasadzie charakter informacyjny, ponieważ nie wprowadza żadnych specyficznych zasad ustalania podstawy opodatkowania tego typu budowli. Podstawę opodatkowania stanowi wartość początkowa budowli, zaktualizowana i niepomniejszona o dokonane odpisy amortyzacyjne – czyli dokładnie taka sama wartość jak przyjmowana przy opodatkowaniu wszystkich budowli. Zamieszczenie tego przepisu miało na celu wyeliminowanie

potencjalnych wątpliwości dotyczących zasad opodatkowania budowli oddanych w leasing.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Spółki należy wnioskować, iż w zaistniałej sytuacji, w której brak jest możliwości ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy o CIT (przedmiotowe obiekty nie podlegają amortyzacji), podstawę opodatkowania obiektów pomocniczych stanowi ich wartość rynkowa ustalona jednorazowo, na 1 dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym dla Spółki powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku, tj. na dzień 1 stycznia 2015 roku.

Jednocześnie, w ocenie Spółki, tak ustalona wartość rynkowa na dzień 1 stycznia 2015 roku powinna stanowić podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości analizowanych budowli w kolejnych latach podatkowych (o ile oczywiście stan faktyczny nie ulegnie zmianie). Wskazane powyżej stanowisko znajduje potwierdzenie w treści art. 4 ust. 6 UPiOL, w myśl którego *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.*

W obliczu powyższego należy wnioskować, iż na gruncie UPiOL aktualizacja określonej pierwotnie wartości rynkowej może wystąpić wyłącznie w dwóch przypadkach – ulepszenia i / lub aktualizacji wyceny środków trwałych. Jednocześnie, w przypadku braku zaistnienia wskazanych powyżej okoliczności, podstawę opodatkowania budowli stanowi określona pierwotnie wartość rynkowa, wykazana w pierwszej deklaracji na podatek od nieruchomości

Jednocześnie należy podkreślić, iż prezentowane przez Spółkę stanowisko jest zgodne z ogólną regułą ustalania wartości budowli dla celów opodatkowania podatkiem od nieruchomości w oparciu o art. 4 ust. 1 pkt 3 UPiOL, w myśl której podstawę opodatkowania budowli stanowi ich wartość początkowa, stanowiąca podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych i nie pomniejszona o dokonane dotychczas odpisy.

Wobec powyższego, w opinii Spółki analogiczne podejście powinno zostać zastosowane w odniesieniu do budowli, od których nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, tj. podstawa opodatkowania ustalona na dzień powstania obowiązku podatkowego powinna pozostać niezmienna przez kolejne lata podatkowe, w których Spółka pozostaje w posiadaniu analizowanych obiektów.

Podsumowując, Spółka stoi na stanowisku, iż w przedstawionym stanie faktycznym podstawę opodatkowania budowli niepodlegających amortyzacji stanowi ich wartość rynkowa określona na dzień powstania obowiązku podatkowego, tj. na pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym Spółka nabyła budowlę. Jednocześnie, w ocenie Spółki, tak ustalona podstawa opodatkowania powinna być przez Spółkę stosowana w kolejnych latach podatkowych. Powyższego nie zmienia fakt, iż Spółka w okresie poprzedzającym powstanie (po jej stronie) obowiązku podatkowego była leasingobiorcą budowli,

a leasingodawca jako podatnik deklarował podstawę opodatkowania w innej wysokości.

Pkt. 2.

Określenie wartości rynkowej budowli powinno nastąpić na podstawie opinii sporządzonej w tym zakresie przez rzeczoznawcę majątkowego

Uzasadnienie stanowiska Spółki

Określenie wartości rynkowej budowli powinno nastąpić na podstawie opinii sporządzonej w tym zakresie przez rzeczoznawcę majątkowego. Zdaniem Spółki, w świetle przepisu art. 4 ust. 7 i 8 UPIOL, miarodajnym sposobem określenia wartości rynkowej jest pozyskanie opinii sporządzonej w tym zakresie przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm. 5). Nie ulega wątpliwości, iż Spółka jest uprawniona do samodzielnego oszacowania wartości rynkowej budowli, niemniej jednak przepisy UPIOL (w szczególności art. 4 ust. 7 i 8) nadają specjalną moc dowodową opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Pkt. 3.

W sytuacji, gdy wskazana pierwotnie przez Spółkę wartość budowli nie odpowiada wartości rynkowej (tj. jest różna od wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego) Spółka ma obowiązek korekty dotychczasowych deklaracji podatkowych w powyższym zakresie.

Uzasadnienie stanowiska Spółki

Jak wynika z art. 4 ust. 5 UPIOL cytowanego w części pierwszej niniejszego uzasadnienia, podstawę opodatkowania budowli niepodlegających amortyzacji stanowi ich wartość rynkowa.

Jednocześnie, w myśl ust. 7 ww. artykułu UPIOL, Jeżeli podatnik nie określił wartości budowli, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz w ust. 5, lub podał wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy powoła biegłego, z zastrzeżeniem ust. 8, który ustali tę wartość.

Jak wynika z powyższego przepisu, w przypadku określenia przez podatnika nieprawidłowej wartości budowli, tj. wartości nieodpowiadającej wartości rynkowej, organ podatkowy ma obowiązek ustalenia faktycznej wartości przedmiotowego składnika majątku w drodze wyceny dokonanej przez powołanego w tym celu rzeczoznawcę majątkowego.

W odniesieniu do powyższego należy stwierdzić, iż celem zawarcia przedmiotowego przepisu w UPIOL było zapewnienie, iż wartości budowli niepodlegających amortyzacji, wykazane przez podatnika do opodatkowania podatkiem od nieruchomości, odzwierciedlają faktyczne wartości przedmiotowych obiektów (na dzień powstania obowiązku podatkowego).

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Spółki także w sytuacji, w której organ podatkowy nie kwestionuje wartości budowli deklarowanych do opodatkowania podatkiem od nieruchomości, natomiast z dokonanej przez podatnika wyceny wynika, iż wartość ta nie odpowiada wartości tych składników majątku przyjętej przez podatnika za podstawę

opodatkowania (tj. jako „wartość rynkowa”), podatnik ma obowiązek dokonania stosownej korekty wykazanych dotychczas wartości budowli, w celu ich doprowadzenia do wartości rynkowej wynikającej z przedmiotowej wyceny.

Spółka pragnie zaznaczyć, iż jak wynika z art. 81 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa *„jeżeli odrębne przepisy nie stanowią inaczej, podatnicy, płatnicy i inkasenci mogą skorygować uprzednio złożoną deklarację”*. Jednocześnie, zgodnie z § 2 ww. artykułu *„Skorygowanie deklaracji następuje przez złożenie korygującej deklaracji wraz z dołączonym pisemnym uzasadnieniem przyczyn korekty”*. Natomiast, w myśl art. 70 § 1 Ordynacji podatkowej *Zobowiązanie podatkowe przedawnia się z upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności podatku*.

Mając na uwadze przytoczone powyżej przepisy UPIOL i Ordynacji podatkowej, zdaniem Spółki, w przypadku, gdy w wyniku wyceny budowli dokonanej przez powołanego w tym celu rzeczoznawcę majątkowego na dzień powstania obowiązku podatkowego zaistnieje różnica pomiędzy wartością tych budowli, wykazaną do opodatkowania podatkiem od nieruchomości a ich wartością rynkową, wynikającą z dokonanej wyceny, Spółka będzie miała obowiązek dokonania korekt deklaracji na podatek od nieruchomości poprzez złożenie deklaracji korygujących za okres nieobjęty przedawnieniem.

W związku z powyższym wnioskodawca zadał następujące pytania:

Pkt. 1. Czy podstawę opodatkowania budowli, o których mowa powyżej, stanowi ich wartość rynkowa określona na dzień powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, tj. na dzień 1 stycznia 2015 roku i taka też podstawa opodatkowania powinna być stosowana przez Spółkę w kolejnych latach podatkowych.

Pkt. 2. Czy Spółka ma prawo ustalenia podstawy opodatkowania budowli w oparciu o wycenę wartości rynkowej sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego i wskazującą wartość tych budowli na dzień 1 stycznia 2015 r.

Pkt. 3. Czy jeżeli zadeklarowana przez Spółkę wartość budowli nie odpowiada wartości rynkowej (tj. jest różna od wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego), spółka ma obowiązek korekty dotychczasowych deklaracji podatkowych.

Ocena stanowiska wnioskodawcy w zakresie pkt. 1.

Na wstępie poniższej interpretacji w oparciu o przedstawiony stan faktyczny wskazać należy, iż sposób ustalania podstawy opodatkowania budowli nabytych przez byłego leasingobiorcę unormowany został w art. 4 ust 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, iż jeżeli budowla, o której mowa w ust. 1 pkt 3 jest przedmiotem umowy leasingu i odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający, w przypadku jej przejęcia przez właściciela do celów określenia podstawy opodatkowania przyjmuje się wartość początkową przed zawarciem pierwszej umowy leasingu, zaktualizowaną i powiększoną o dokonane ulepszenia oraz niepomniejszona o spłatę wartości początkowej.

Wyżej wymienione regulacje zostały wprowadzone przez ustawodawcę z dniem 01.01.2007 r.

Celem ustawodawcy było zagwarantowanie, że podstawa opodatkowania budowli leasingowanych nie zmniejszy się po ich przejściu przez leasingobiorcę.

W przypadku budowli amortyzowanych, podstawą ich opodatkowania jest wartość ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku. Za wartość tę uważa się wartość początkową budowli, stanowiącą podstawę do dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustaloną na dzień 1 stycznia roku podatkowego. Wartość początkowa budowli winna być wskazana przez podatnika, zgodnie z przepisami o podatku dochodowym, z prowadzonej ewidencji środków trwałych.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają również budowle w całości zamortyzowane. Wynika to wprost z treści art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Stwierdza się tam, iż dla budowli całkowicie zamortyzowanych podstawą opodatkowania ma być ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Wartość początkowa budowli stanowiąca podstawę obliczenia odpisów dokonywanych przez leasingobiorcę stanowi podstawę opodatkowania przy obliczaniu podatku od nieruchomości należnego od leasingodawcy. Skoro zatem spółka jako leasingobiorca dokonywała odpisów amortyzacyjnych to niewątpliwie współdziałała z leasingodawcą w zakresie ustalenia wartości początkowej budowli do celów podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym biorąc pod uwagę fakt, iż wnioskodawca (Spółka) dokonywała jako leasingobiorca odpisów amortyzacyjnych (środka trwałego), to po zakończeniu okresu leasingu i nabyciu centrum logistycznego, podstawa opodatkowania się nie zmniejszy.

Zatem w powyższej sprawie brak jest podstaw do uznania, iż podstawę opodatkowania posiadanych budowli, winna stanowić ich wartość rynkowa.

Wynika to z faktu, iż podatnik nie może określić jej według własnego uznania z uwagi na przepisy bezwzględnie obowiązujące w tym zakresie.

Spółka przedstawiając stan faktyczny wyjaśniła, iż od 2004 r., ujmowała i nadal ujmuje powyższe centrum logistyczne jako jeden obiekt inwentarzowy (środek trwały). Na powyższy środek trwały oprócz samego kompleksu budynków składają się również budowle.

Nie można zatem zgodzić się ze stwierdzeniem wnioskodawcy, iż w zaistniałej sprawie brak jest możliwości ustalenia podstawy opodatkowania budowli dla celów podatku od nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy o CIT (przedmiotowe obiekty nie podlegają amortyzacji). Spółka bowiem ujmowała i nadal ujmuje pod jednym obiektem inwentarzowym (budynki i budowle) wchodzące w skład centrum logistycznego. Jednocześnie należy stwierdzić, iż skoro leasingodawca deklarował do podatku od nieruchomości przedmiotowe budowle podając ich wartość do celów amortyzacji to również spółka posiada wiedzę na temat ich wartości. Ponadto Spółka oświadczyła, iż otrzymała wartość przekazaną przez poprzedniego właściciela leasingodawcę.

Podkreślenia w sprawie wymaga również fakt, iż odwołując się do systemu prawa podatkowego w Polsce nie można akceptować sytuacji, iż podatnik może w zależności od tego, co jest dla niego korzystniejsze na potrzeby jednego podatku zwiększać wartość środków trwałych tak, by obniżyć podstawę opodatkowania w podatku dochodowym, gdzie odpisy amortyzacyjne stanowią koszt działalności, natomiast

zmniejszać wartość środków trwałych dla celów podatku od nieruchomości.

Ponadto wskazać należy, iż wartość początkową poszczególnych budowli ujętych pod jednym numerem inwentarzowym spółka może bez problemu odtworzyć ustalając jakie nakłady składały się na wartość początkową konkretnego środka trwałego w tym m.in. koszt wytworzenia (nabycia) środka trwałego, wysokość nakładów powiększających wartość początkową tego środka trwałego.

Ocena stanowiska wnioskodawcy w zakresie pkt. 2.

Na podstawie stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę należy stwierdzić, iż spółka nie ma prawa do ustalenia podstawy opodatkowania posiadanych budowli w oparciu o wycenę wartości rynkowej sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Odpisów amortyzacyjnych od centrum logistycznego dokonywała bowiem spółka ówczesny leasingobiorca, obecny właściciel.

Wskazać należy, iż w zaistniałej sytuacji sposób ustalenia podstawy opodatkowania budowli nabytych przez byłego leasingobiorcę został wprost wskazany w ustawie.

Przepis ten unormowany jest w art. 4 ust 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi - jeżeli budowla, o której mowa w ust. 1 pkt 3 jest przedmiotem umowy leasingu i odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający, w przypadku jej przejęcia przez właściciela do celów określenia podstawy opodatkowania przyjmuje się wartość początkową przed zawarciem pierwszej umowy leasingu, zaktualizowaną i powiększoną o dokonane ulepszenia oraz niepomniejszona o spłatę wartości początkowej.

Ocena stanowiska wnioskodawcy w zakresie pkt. 3.

W przedmiotowej sprawie wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego nie daje podstaw do dokonania korekt deklaracji.

Podstawa opodatkowania budowli winna być bowiem ustalona w oparciu o wyżej cytowany art. 4 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Wynika to z faktu, iż odpisów amortyzacyjnych od centrum logistycznego dokonywała spółka (jako ówczesny leasingobiorca), a obecny właściciel.

Pouczenie:

Przytoczona interpretacja indywidualna nie podlega zaskarżeniu odwołaniem, gdyż nie jest decyzją podatkową. Strona niezadowolona z tej interpretacji może zaskarżyć ją skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity: Dz.U z 2016 r., poz. 718).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w dwóch egzemplarzach – art. 47 w/w 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 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania art. 53 § 2 w/w ustawy. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi art. 54 § 1 w/w ustawy tj. Prezydenta Miasta Gliwice.

Z up. Prezydenta Miasta
Naczelnik Wydziału
Podatków i Opłat
Alicja Knyps

Otrzymują:
1) Adresat
2) a/a.