

***Burmistrz Miasta Żary***

*Rynek 1-5; 68-200 Żary; tel. 68 4708300, fax. 68 4708386*

[*www.zary.pl*](http://www.zary.pl)*; e-mail:* [*miasto@um.zary.pl*](mailto:miasto@um.zary.pl)

Żary, dnia 26.04.2024r.

WPO.310.01.2024.IP

**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRAWA PODATKOWEGO**

Organ podatkowy na podstawie art. 14j § 1 w związku z art. 14c i art. 15 § 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – *Ordynacja podatkowa* (Dz. U. 2023 r. poz. 2383 i poz.2760) oraz art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. *o podatkach i opłatach lokalnych*    
(Dz. U. 2023 r., poz.70) i art. 1 przepisów ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym stwierdza, że stanowisko:

**Pani Leonardy Franczuk zam. w Żarach przy ul. Czerwonej Krzyża 29** – przedstawione we wniosku z dnia 15 stycznia 2024 roku (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Żarach dnia 30 stycznia 2024 roku) o wydanie interpretacji indywidualnej w przedmiocie ustalenia podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego w niżej opisanym stanie faktycznym, na podstawie art.1a ust 1 pkt 3, art. 2 ust. 1 pkt 1, art. 3ust. 1 pkt 1, art. 4 ust.1, pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. *o podatkach i opłatach lokalnych* oraz art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. *o podatku rolnym* **jest prawidłowe**.

**UZASADNIENIE**

W dniu 30 stycznia 2024 r. wpłynął wniosek, którego wnioskodawcą jest Pani Leonarda Franczuk o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego   
w zakresie podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego   
w przedstawionym opisie stanu faktycznego celem prawidłowej interpretacji ww. przepisów.

**We wniosku przedstawiono następujący opis stanu faktycznego.**

Wnioskodawczyni przedstawiła opis zdarzenia faktycznego, zgodnie z którym:

jest właścicielką wraz z mężem działki niezabudowanej rolnej położonej w Żarach   
przy ul. Wieniawskiego o numerze 648/12 pow. 3.115,00 m2 . Działka ta wchodzi w skład posiadanego przez Wnioskodawcę i Jej męża gospodarstwa rolnego. Z uwagi na fakt prowadzenia przez męża Franciszka Franczuk działalności gospodarczej część tej działki została zajęta na tę działalność gospodarczą. Zajęcie części tej działki polega na parkowaniu na jej obszarze samochodów w ramach działalności gospodarczej męża. Zajęta jest tylko część tej działki – 200,00 m2 na tę działalność a jej reszta wykorzystywana jest rolniczo pod uprawy roślinne.

**W związku z tak przedstawionym stanem faktycznym, Pani Leonarda Franczuk zwróciła się z pytaniem sposobu opodatkowania działki rolnej zajętej w części na działalność gospodarczą:**

**Czy taka działka rolna w części zajęta na działalność gospodarczą a w części wykorzystywana rolniczo powinna być w całości opodatkowana jako zajęta   
na działalność gospodarczą czy tylko w części zajętej na tę działalność faktycznie   
a w pozostałej części wykorzystywanej rolniczo winna być opodatkowana podatkiem rolnym ?**

**Stanowisko Wnioskodawcy:**

Zdaniem Wnioskodawcy, cyt. „(…) co do zasady grunty rolne opodatkowane są podatkiem rolnym, o czym stanowi art. 1 ustawy o podatku rolnym. Ten sam przepis zastrzega jednak, że nie dotyczy gruntów zajętych na działalność gospodarczą inną niż działalność rolnicza. Powyższe wskazuje wg mnie, że grunt rolny faktycznie zajęty na prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej opodatkowany jest stawką podatku od nieruchomości określoną w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych czyli stawką dla gruntów najwyższą. Pozostałą część działki rolnej należy opodatkować podatkiem rolnym stosownie do zasad przewidzianych dla takich gruntów o określonej klasie w ustawie o podatku rolnym. Nie ma podstaw natomiast aby twierdzić, że zajęcie nawet małej części działki rolnej na działalność gospodarczą powoduje że cała działka podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w miejsce podatku rolnego. Nie wynika to z przepisów ustawy o podatku rolnym, gdzie mowa jest wyłącznie o gruntach a nie o działkach gruntu   
czy nieruchomościach. Zatem wykładnia literalna wyklucza takie rozumienie przepisów ustawy o podatku rolnym z którego wynikałoby, że przykładowo w przypadku działki rolnej   
o powierzchni 1 ha czyli 10 000 m2 zajęcie jej tysięcznej części czyli 10 m2 na działalność gospodarczą powodowałoby opodatkowanie całych 10 000 m2 podatkiem od nieruchomości   
w miejsce podatku rolnego. Gdyby intencją ustawodawcy było opodatkowanie w takiej części działki podatkiem od nieruchomości w miejsce podatku rolnego dałby temu wyraz w zapisach ustawy, gdzie znalazłby się zapis, że zajęcie części działki na działalność gospodarczą powoduje opodatkowanie jej całej podatkiem od nieruchomości. Skoro jednak w ustawie mowa jest o gruntach zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza to należy odczytywać to moim zdaniem literalnie że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w miejsce podatku rolnego podlega tylko ta część działki rolnej, która zajęta jest pod tę działalność. Pojęcie „zajęta” należy w mojej ocenie odczytywać jako „faktycznie wykorzystywana” i należy to więc odnosić do tej części działki rolnej, która faktycznie wykorzystywana jest do działalności gospodarczej a jej reszta winna nadal podlegać opodatkowaniu podatkiem rolnym. W moim przypadku więc 200 m2 winno być opodatkowane stawką podatku od nieruchomości a 2915 m2 winno być opodatkowane podatkiem rolnym.(…)”.

**Rozpatrując niniejsze stanowisko, zważono co następuje:**

Zgodnie z definicją zawartą w art. 1 *ustawy o podatku rolnym – opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne,* ***z wyjątkiem*** *gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.*

Natomiast stosownie do art.2 ust. 2 *ustawy o podatkach i opłatach lokalnych* – opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości **nie podlegają** użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

W kontekście przedstawionych informacji bardzo duże znaczenie ma ustalenie, kiedy mamy do czynienia z zajęciem gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej.

W orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie to należy rozumieć jako faktyczne wykonywanie konkretnych czynności, działań na gruncie, powodujących dokonanie zamierzonych celów lub osiągnięcie konkretnego rezultatu, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Szczecinie z 12 października 2017 roku (ISA/Sz 670/17) pojęcie to należy rozumieć szeroko, a więc chodzi tu nie tylko o grunt zajęty bezpośrednio pod działalność gospodarczą, lecz także wszystkie te grunty, które są funkcjonalnie związane z tą działalnością, choćby tylko służyły, pomagały w jej wykonywaniu.

Oznacza to, że takie okoliczności faktyczne jak np.: podjęcie przez właściciela – przedsiębiorcę czynności zmierzających do zmiany przeznaczenia gruntów m.in. w planie przestrzennym, prace melioracyjne, wytyczanie drogi, utwardzanie, ogrodzenie terenu, umożliwiające użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, tj. w działalności gospodarczej, w efekcie doprowadzi do opodatkowania gruntu rolnego podatkiem od nieruchomości w podwyższonej stawce.

Również w wyroku WSA w Gliwicach z 17 stycznia 2018 r. (I SA/GI 1115/17) możemy przeczytać, że jednoznaczną podstawą do opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntów rolnych będzie fakt ich zajęcia na działalność gospodarczą, czyli rzeczywiste i trwałe wykonywanie na nich czynności składających się na prowadzenie działalności gospodarczej. Co więcej, muszą to być czynności wykonywane w sposób trwały i wykluczający prowadzenie innej działalności, w tym przypadku rolnej. Nie mogą to być czynności incydentalne.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stwierdzono co następuje:**

Opierając się na treści przywołanych wyżej przepisów, w odniesieniu do opisanego stanu faktycznego, podatkowi od nieruchomości podlegają m.in. grunty. **Art.2 ust.2** *ustawy o podatkach i opłatach lokalnych* **wyłącza** z opodatkowania podatkiem od nieruchomości m.in. użytki rolne z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Grunty takie są bowiem przedmiotem opodatkowania podatkiem rolnym . Jednocześnie **art.1** *ustawy o podatku rolnym* **wyłącza** z opodatkowania podatkiem rolnym grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Oznacza to, że w przypadku, gdy grunty stanowią użytki rolne, to w części niezajętej na działalność gospodarczą nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Zatem w opisanym przypadku zachodzi konieczność opodatkowania jednej działki częściowo podatkiem od nieruchomości, a częściowo podatkiem rolnym.

Takie stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt I SA/Gd 213/17, który stwierdził że faktyczne, rzeczywiste dokonanie na gruncie czynności składających się na prowadzenie działalności gospodarczej powoduje powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości.Potwierdzenia takiego stanowiska, znajdziemy również m.in. w wyrokach WSA z dnia 30 października 2007 r., sygn. akt I SA/Wr 819/07.

***Ostatecznie o sposobie opodatkowania gruntu przesądza faktyczne jego wykorzystanie.***

Przechodząc do kwestii formalnych, **należy podkreślić**, że zgodnie z art.6 ust. 3 *ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,* jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.

W konsekwencji w przypadku gdy prowadzona jest **działalność gospodarcza na gruncie rolnym** podatek od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następujące po takim zajęciu.

Stosownie do art. 6 a ust. 5 *ustawy o podatku rolnym:* osoby fizyczne, z zastrzeżeniem ust. 10, są **obowiązane** złożyć właściwemu organowi podatkowemu informacje o gruntach, sporządzone na formularzach według ustalonego wzoru, **w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności** uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku rolnego, lub o zaistnieniu zmian, o których mowa w ust. 4.

Ust. 4 – Jeżeli w ciągu roku podatkowego grunty gospodarstwa rolnego zostały zajęte na prowadzenie innej działalności gospodarczej niż działalność rolnicza lub po zaprzestaniu prowadzenia tej działalności przywrócono na tych gruntach działalność rolniczą albo z innych powodów ich powierzchnia uległa zmniejszeniu lub zwiększeniu, kwota należnego podatku rolnego ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła ta zmiana.

Ten sam **obowiązek** reguluje *ustawa o podatkach i opłatach lokalnych* art. 6 ust. 3 – Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.

Ust.6 – Osoby fizyczne, z zastrzeżeniem ust.11, są obowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych, sporządzoną według ustalonego wzoru, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości lub od dnia zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 3.

**W przypadku faktycznego stanu, osoba fizyczna ma obowiązek złożenia informacji IN-1 i IR-1 w terminie 14 dni od dnia wystąpienia ww. zdarzenia**. Na podstawie tych informacji podatkowych, organ podatkowy wyda decyzję w zakresie podatku od nieruchomości i podatku rolnego.

Zajecie części gruntu rolnego na potrzeby działalności gospodarczej powoduje zmianę obowiązku podatkowego. Właściciel/współwłaściciel w takim przypadku opłaca podatek rolny oraz podatek od nieruchomości.

**W związku z powyższymi wyjaśnieniami w przedmiotowej sprawie współwłaściciele działki rolnej częściowo zajętej na cele działalności gospodarczej są zobowiązani z mocy prawa zgłaszać każdą zmianę zajętości działki na inne cele niż rolnicze organowi podatkowemu na wymaganym prawem podatkowym druku tj. INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCIACH I OBIEKTACH BUDOWLANYCH IN-1 oraz INFORMACJA O GRUNTACH IR-1 w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany.**

**POUCZENIE:**

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretacje przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim (ul. Dąbrowskiego 13, 66-400 Gorzów Wielkopolski), 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. z 2023 r., poz. 259,803 j.t.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – stosownie do art. 47 w/w ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi 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 w/w ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu podatkowego, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 w/w ustawy) na adres: Urząd Miejski Żary, pl. Rynek 1-5.

Z up. BURMISTRZA

Iwona Pawlik

Naczelnik

Wydziału Podatków i Opłat

Otrzymują:

1. Pani Leonarda Franczuk

ul. Czerwonego Krzyża 29

68-200 Żary

1. a/a

Sprawę prowadzi:

Iwona Pawlik - naczelnik Wydziału Podatków i Opłat

tel. 68 470 8301