

Rodzaj dokumentu - Indywidualna interpretacja  
Sygnatura - WPiOL-VI.310.10.2017.MS  
Data - 18.01.2018 r.  
Autor - Prezydent Miasta Szczecin  
Temat - Opodatkowanie myjni bezdotykowej  
Słowa kluczowe - Podatek od nieruchomości, budowla.

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 poz. 201 ze zm.) oraz upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 8 grudnia 2015 r. znak: WO-I.0052.3.169.2015.KO w sprawie wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń w zakresie postępowania podatkowego dotyczącego podatków i opłat lokalnych

**stwierzam, że**

- 1) stanowisko Wnioskodawcy w zakresie zakwalifikowania myjni bezdotykowej jako budowli jest prawidłowe;**
- 2) stanowisko Wnioskodawcy w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości tylko części budowlanej myjni bezdotykowej, bez wyposażenia technicznego, jest nieprawidłowe.**

## UZASADNIENIE

W dniu 23.10.2017 r. do organu podatkowego wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, złożony przez X Sp. z o. o., w zakresie podatku od nieruchomości.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:**

X Sp. z o. o. jest właścicielem myjni bezdotykowej, znajdującej się na terenie dzierżawionym od X Sp. Jawnej w Szczecinie. Zgodnie z postanowieniami umowy najmu, Spółka po okresie dzierżawy zobowiązana jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Obiekt myjni składa się z konstrukcji myjni, urządzeń technicznych myjni, odkurzacza, przyłączy WSGE oraz dróg i chodników.

**W związku z powyższym wnioskodawca zadał następujące pytania:**

- 1. Czy zakwalifikowanie myjni jako budowli jest prawidłowe?**
- 2. Czy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości będzie podlegać część budowlana myjni bez wyposażenia technicznego?**

**Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawia się następująco:**

### **Pytanie 1**

Spółka stoi na stanowisku, że myjnię należy zakwalifikować do budowli w rozumieniu ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1785 ze zm.; dalej u.p.o.l.), cyt.: „Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo

*budowlane, pod pojęciem budowli rozumiemy, każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. Budynek natomiast w rozumieniu art. 3 ust. 2 Prawa budowlanego, to taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Myjnia samochodowa, należąca do spółki X znajdująca się w Szczecinie przy ul. X nie posiada cech budynku w rozumieniu Prawa budowlanego i dlatego zdaniem spółki należy uznać ją za budowlę w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych..*

## **Pytanie 2**

W zakresie drugiego pytania Spółka stoi na stanowisku, że opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości będzie podlegała jedynie część budowlana myjni, gdyż zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz art. 3 ust. 3 i ust. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega budowla, czyli w tym przypadku części budowlane myjni, natomiast pozostałe elementy myjni, stanowiące jedynie wyposażenie techniczne, nie mieszczą się w definicji budowli ani urządzenia budowlanego, nie ma zatem podstaw do ich opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Spółka wskazuje cyt.: *„Ponadto konstrukcja myjni wraz z wyposażeniem technicznym stanowi całość użytkową, ale nie występuje między nimi powiązanie techniczne. Fakt umieszczenia urządzenia na fundamencie będącym budowlą w rozumieniu prawa budowlanego nie powoduje, że stanowią one całość techniczno – użytkową. W niniejszej sprawie, części budowlane w postaci konstrukcji myjni pełnią jedynie rolę pomocniczą w stosunku do funkcji technicznych jaką sprawuje myjnia bezdotykowa. Potwierdza to fakt, że w każdym momencie wyposażenie techniczno – technologiczne może zostać zdemontowane i przeniesione w inne miejsce bez uszczerbku dla jego funkcjonowania. Użytkowanie obiektu nie jest uzależnione od zainstalowanych na nim urządzeń, bowiem w obiekcie bez urządzeń również jest możliwe mycie pojazdów np. ręcznie. Urządzenie techniczne składa się z takich składników jak:*

- *kocioł;*
- *pompy;*
- *system zmiękczenia i demineralizacji wody;*
- *osprzęt elektryczny;*
- *wyposażenie, tj. ramienia, pistolety i lance;*
- *odkurzacz;*
- *rozmieniarka banknotów;*
- *centralny system zasysania monet;*

- *monitoring.*

*Wyżej wymienione urządzenia mogą być zamontowane bez pozwolenia na budowę. Ponadto mogą być demontowane, jak i zastępowane nowymi bez naruszenia struktury myjni. Spółka w 2017-2018 planuje modernizację urządzeń na myjni. Pomiędzy wyżej wymienionymi urządzeniami a myjnią istnieje tylko związek użytkowy, wobec czego należy stwierdzić, iż nie podlegają one opodatkowaniu. **Spółka uznaje, że podatek należy naliczyć od elementów takich jak: zabudowy stałej, w którą wchodzi między innymi konstrukcja, przyłączy WSGE, drogi i chodniki.***

**Po rozpatrzeniu stanowiska Wnioskodawcy organ podatkowy zważył, co następuje:**

W myśl art. 14b § 1 i 14j Ordynacji podatkowej Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, a w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz, (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej 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. W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydający interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Wobec powyższego, interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku. Obowiązkiem wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, iż to wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), jakie należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji indywidualnej.

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości normuje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1785 ze zm., dalej: u.p.o.l.).

Na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. „*Budynek – 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.*” Aby dany obiekt budowlany uznać za budynek w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, niezbędne jest spełnienie łącznie przesłanki trwałego związania z gruntem, wydzielenia z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadanie fundamentu i dachu. Brak którejkolwiek ze wskazanych przesłanek uniemożliwia zaliczenie danego obiektu do kategorii budynków.

Przepis art. 1a ust. 1 pkt 2 wskazanej ustawy stanowi: „**Budowla** – 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.” W zakresie wyjaśnienia pojęcia budowli ustawodawca odsyła do ustawy Prawo budowlane. Przepis art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane stanowi: „**Obiekt**

**budowlany** - należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.” Natomiast art. 3 pkt 3 cytowanej ustawy brzmi: „**Budowla** – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;” **Urządzenie budowlane** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.”

#### **Ad. 1**

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny przedstawionego we wniosku stanu faktycznego jest prawidłowe.**

W przedstawionym stanie faktycznym Wnioskodawca wskazał, że po zakończeniu umowy najmu terenu, na którym znajduje się myjnia bezdotykowa, jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Spółka we wniosku wskazała również, że myjnia samochodowa 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.

W interpretacji indywidualnej organ podatkowy nie ocenia wiarygodności danych przedstawionych we wniosku oraz nie prowadzi postępowania dowodowego. Wnioskodawca we wniosku wskazał, że cyt.: „*Myjnia samochodowa, należąca do spółki X znajdująca się w Szczecinie na ul. X nie posiada cech budynku w rozumieniu Prawa budowlanego (...).*” Zatem należy uznać, że we wskazanym przez Wnioskodawcę stanie faktycznym, przedstawiona we wniosku myjnia bezdotykowa, nie stanowi ani budynku ani obiektu małej architektury.

**Zatem obiekt ten stanowi budowlę w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, jednocześnie będąc budowlą w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i jako taki obiekt podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.**

Należy jednocześnie wskazać, że dopiero na etapie postępowania podatkowego organ podatkowy na podstawie materiału dowodowego, dokonuje weryfikacji stanu faktycznego przedstawionego przez podatnika..

## Ad. 2

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny przedstawionego we wniosku stanu faktycznego jest nieprawidłowe.**

Organ podatkowy nie zgadza się ze stanowiskiem Spółki cyt.: „(...) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości będzie podlegała jedynie część budowlana myjni (...)”.

W opinii Wnioskodawcy wyposażenie techniczne myjni nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, gdyż nie mieści się w definicji budowli ani urządzenia budowlanego. Dokonując interpretacji przepisów wskazanych we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej uzasadnione staje się zdefiniowanie pojęcia myjnia bezdotykowa samochodowa a konkretnie odpowiedź na pytanie czy techniczne urządzenia myjni mogą funkcjonować bez „oprawy” w postaci elementów budowlanych. **Organ podatkowy stoi na stanowisku, że same urządzenia techniczne i technologiczne czy też same elementy budowlane nie tworzą obiektu jakim jest myjnia samochodowa bezdotykowa.**

Potwierdzeniem stanowiska organu jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 09.08.2016 r., sygn. akt I SA/GI 637/16 cyt.: „(...) sama część budowlana bez uzbrojenia jej w elementy techniczne, podobnie jak same elementy techniczno-technologiczne bez umieszczenia/montażu ich w części budowlanej nie spełnią/nie tworzą samochodowej myjni bezdotykowej. Oznacza to, że odrębnie te elementy nie spełniają ani funkcji użytkowej ani technicznej. Trudno bowiem uznać, że elementy techniczno-technologiczne wymienione przez skarżącą mogłyby funkcjonować bez części budowlanej, gdyż dostarczenie chociażby takich mediów jak woda, czy elektryczność byłoby niemożliwe, a więc urządzenia te nie mogłyby funkcjonować. Myjnia bezdotykowa to urządzenie techniczne tworzące wraz z częścią budowlaną całość techniczno-użytkową, która zapewnia wykorzystywanie jej zgodnie z przeznaczeniem. Oznacza to, że poszczególne elementy myjni są połączone ze sobą i współpracują w taki sposób, że każdy element jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania pozostałych urządzeń. Odlączenie ich czyniłoby budowle bezużytecznymi. Konieczny jest zatem związek funkcjonalny, jak i techniczny występujący pomiędzy poszczególnymi elementami myjni. Ta okoliczność jest kluczowa dla zdefiniowania myjni jako budowli i determinuje status obiektów, z których myjnia jest zbudowana. Nie ma znaczenia, czy do wytworzenia lub zamontowania poszczególnych urządzeń konieczne są roboty budowlane, czy nie. Budowlę mogą przecież tworzyć elementy gotowe, nie wykonane w ramach prac budowlanych (wolnostojące urządzenia techniczne). W klasyfikacji obiektów budowlanych, takich jak objęte sporem, należy posłużyć się teorią funkcjonalności budowli, a więc mieć na uwadze elementy funkcjonalne takiego obiektu, czyli przeznaczenie, wyposażenie oraz sposób i możliwość wykorzystania tego obiektu jako całości.”

Wnioskodawca wskazuje, że wyposażenie techniczno – technologiczne może zostać w każdym momencie zdemontowane i przeniesione w inne miejsce, bez uszczerbku dla jego funkcjonowania. W obiekcie tym bez wskazanych urządzeń również jest możliwe mycie pojazdów np. ręcznie.

Wskazać należy, że w przedstawionym stanie faktycznym myjnia posiada wyposażenie techniczne i urządzenia wskazane przez Wnioskodawcę. Skoro myjnia ta została wyposażona we wszystkie te urządzenia i zostały one na niej zamontowane, to zamierzeniem inwestora było takie właśnie wyposażenie myjni, umożliwiające korzystanie ze wszystkich tych urządzeń. Organ podatkowy stoi na stanowisku, że myjnia stanowi całość techniczno – użytkową i została wybudowana w konkretnym celu, którym jest prowadzenie

działalności gospodarczej w postaci kosmetyki pojazdów. Stanowisko organu podatkowego znajduje potwierdzenie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27.07.2017 r., sygn. akt II FSK 1941/15 cyt: „ (...) wszystkie elementy (budowlane i techniczne) myjni tworzą ze sobą całość techniczno – użytkową, a budowa myjni w pełni donosi się do celu, jakiemu przyświecało jej powstanie. Celem tym jest prowadzenie działalności gospodarczej poprzez umożliwienie świadczenia usług bezdotykowego mycia pojazdów mechanicznych. Związek urządzeń technicznych i części budowlanych ma charakter techniczny, funkcjonalny, gdyż każdy z jej elementów jest konieczny do realizacji funkcji, do jakiej obiekt ten został przeznaczony. Nie jest przy tym możliwe odłączenie lub demontaż jakiegokolwiek składowego elementu obiektu bez wpływu na jego możliwości eksploatacyjne i użytkowe, a elementy składowe obiektu są usytuowane tam, gdzie są konieczne” oraz w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 września 2017 r., sygn. akt II FSK 1052/17.

Poszczególne elementy myjni są połączone ze sobą i współpracują w taki sposób, że każdy element jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania pozostałych urządzeń. Odłączenie ich czyniłoby budowlę bezużytecznymi. Nie ma podstaw do uznania, że względna łatwość demontażu wyposażenia myjni czy jego wymiany, przesądzają o tym, że nie stanowią one urządzeń integralnie związanych z obiektem myjni i nieodzownych do świadczenia usług mycia pojazdów samochodowych. Bez stosownej konstrukcji, w której zostaną one umieszczone, nie będą one mogły prawidłowo funkcjonować. Powyższe znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 31.05.2017 r., sygn. akt I SA/Lu 1070/16, cyt.: „Zatem również urządzenia, w które według skarżącego myjnia nie musi być wyposażona (działając jak myjnia ręczna), jak system uzdatniania wody, pompa, dozownik proszku należy zaliczyć do całości techniczno-użytkowej, jaką stanowi analizowana myjnia. Bez tych urządzeń nie można przecież mówić o istnieniu myjni o określonych walorach technicznych i użytkowych. Byłaby to już inna myjnia, a więc i inna budowla, o innych parametrach technicznych i użytkowych oraz zapewne innej wartości. Wobec tego argument skarżącego o możliwości demontażu tego czy innego urządzenia pozostaje zatem bez znaczenia z punktu widzenia cech budowli, jako przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Nie jest przy tym istotna również ewentualna łatwość odłączania poszczególnych elementów myjni z technicznego punktu widzenia.”

Zatem rozdzielanie wskazanej myjni bezdotykowej na części budowlane i wyposażenie techniczne tylko dla potrzeby opodatkowania jej podatkiem od nieruchomości, jest niedopuszczalne.

Niezależnie od powyższego myjnia samochodowa jako obiekt budowlany jest wymieniona w załączniku do ustawy Prawo budowlane, kategoria XVII.

**W związku z powyższym opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości będzie podlegała zarówno część budowlana myjni, urządzenia techniczne i wyposażenie techniczne, które stanowią myjnię jako całość.**

**Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.** Wskazać należy, że Wnioskodawca ponosi konsekwencje przedstawionego stanu faktycznego. W przypadku rozbieżności

pomiędzy stanem faktycznym przedstawionym we wniosku a stanem rzeczywistym, udzielona interpretacja nie chroni Wnioskodawcy.

Jednocześnie organ podatkowy informuje, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

### **Pouczenie**

Od niniejszej interpretacji przysługuje Wnioskodawcy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin

Otrzymuje:

- 1) A/a
- 2) Adresat