



Burmistrz Stawiszyna

ul. Szosa Pleszewska 3, 62-820 Stawiszyn

tel. (62) 75 28 079

fax. (62) 75 28 097

burmistrz@stawiszyn.pl

Stawiszyn, 18.08.2025 r.

P.W.310.11.2025.1

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Stawiszyna działając na podstawie art. 14j § 1 i art. 14c ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111) rozpatrując wniosek wniesiony przez :

o wydanie interpretacji indywidualnej stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy zaprezentowane we wniosku jest

nieprawidłowe

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

W dniu 26.05.2025 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek złożony przez
o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie podatku rolnego i podatku od nieruchomości w zakresie opodatkowania części nieruchomości wykorzystywanej do działalności rolniczej podatkiem rolnym, a pozostałej części handlowo- usługowej podatkiem od nieruchomości.

Opis zdarzenia przyszłego

Wnioskodawcą jest _____ której jedynymi
wspólnikami oraz członkami zarządu są małżonkowie – rolnicy, opłacający składki KRUS. Spółka prowadzi działalność w zakresie uprawy, przechowywania i sprzedaży przypraw pochodzenia roślinnego, zgodnie z PKD 01.28.Z, 10.84.Z, 46.38Z. Spółka według Wnioskodawcy spełnia warunki do uznania jej za przedsiębiorstwo rolne.

Urząd Gminy i Miasta w Stawiszynie, 62-820 Stawiszyn, ul. Szosa Pleszewska 3, pow. kaliski, woj. wielkopolskie,
tel.: +48.(62) 752 80 79, fax: +48.(62) 752 80 97, email: sekretariat@stawiszyn.ugim.gov.pl, <http://www.stawiszyn.pl>,

NIP: 968-03-71-325, Regon: 000 52 94 40

Numer konta: BS Pleszew O/Stawiszyn 82 8407 0003 0500 0101 2000 0005

Planowane jest nabycie budynku o powierzchni 400 m² i działki o pow. 0,86 ha, która stanowi użytek rolny. Budynek będzie podzielony: 300 m² jako magazyn rolniczy do przechowywania przypraw w formie surowej (majeranek, tymianek, kolendra, gałka muszkatałowa, pieprz, goździki, ziele angielskie, liść laurowy, gorczyca, cykorii itp.), a pozostałe 100 m² budynku będzie wykorzystywane jako biuro i pomieszczenia produkcyjno-handlowe. Działka będzie przeznaczona na potrzeby działalności rolniczej.

Pytanie

Gdy spełniająca przesłanki przedsiębiorstwa rolnego, nabędzie nieruchomość z przeznaczeniem:

- w części 300 m² budynku + działka rolna na działalność rolniczą (magazynowanie przypraw jako płodów rolnych),
- w części 100 m² budynku na działalność produkcyjno-handlową

Możliwe jest uznanie, że część nieruchomości wykorzystywana do działalności rolniczej powinna być objęta podatkiem rolnym, natomiast jedynie wydzielona część handlowo – produkcyjna powinna podlegać podatkowi od nieruchomości?

Stanowisko Wnioskodawcy

W ocenie Wnioskodawcy, planowane nabycie działki o powierzchni 0,86 ha oraz budynku o powierzchni 400 m² z funkcjonalnym podziałem na część magazynową i część biurowo-produkcyjną, uzasadnia różne zasady opodatkowania tych elementów – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 70) podatkowi rolnemu podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne, jeżeli nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej inna niż działalność rolnicza. Dodatkowo, zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt. 1 oraz art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 707) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty i budynki, które nie są wykorzystywane w działalności rolniczej, lecz służą innej działalności gospodarczej.

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy

Wnioskodawcą jest której jedynymi wspólnikami i członkami zarządu są małżonkowie, posiadający status rolników, objęci ubezpieczeniem KRUS. Spółka prowadzi działalność w zakresie uprawy, przechowywania i sprzedaży przypraw pochodzenia roślinnego w tym m.in. majeranku, tymianku, kolendry, gałki muszkatałowej, pieprzu, goździków, ziela angielskiego, liścia laurowego, gorzycy, cykorii etc. - w formie nieprzetworzonej.

W przedmiotowej sprawie:

- 300 m² budynku zostanie wykorzystywane jako magazyn rolniczy – do przechowywania przypraw w formie nieprzetworzonej, co według Wnioskodawcy stanowi działalność rolniczą,

- działka 0,86 ha ma przeznaczenie rolne, pozostanie gruntem rolnym i będzie służyła produkcji o logistyce w ramach działalności rolniczej spółki,
- 100 m² budynku zostanie wyodrębnione na działalność produkcyjno-handlową i biurową, związaną z przygotowaniem przypraw i obsługą firmy – i tylko ta część powinna podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. W związku z powyższym, Wnioskodawca prosi o potwierdzenie, że część nieruchomości wykorzystywana do działalności rolniczej (300 m² budynku + działka 0,86 ha) podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym, natomiast jedynie wydzielona część biurowo-produkcyjna (100 m²) powinna być objęta podatkiem od nieruchomości.

Ocena stanowiska Wnioskodawcy

Stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku jest **nieprawidłowe**.

Uzasadnienie interpretacji

Budynek ani żadna jego część nie może zostać opodatkowana podatkiem rolnym, gdyż zgodnie z art. 1 ustawy o podatku rolnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 70) opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają wyłącznie **grunty** sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Inaczej natomiast jest w przypadku podatku od nieruchomości, ponieważ w myśl art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 707) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają zarówno grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części wykorzystywane do działalności gospodarczej. Ponadto, jak wynika z art. 2 ust. 2 ww. ustawy, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Oznacza to, że budynki podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, przy czym należy mieć na względzie, że w zakresie budynków gospodarczych ustawodawca przewidział zwolnienie od podatku od nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki gospodarcze lub ich części:

- służące działalności leśnej lub rybackiej;
- położone na gruntach gospodarstw rolnych, służące wyłącznie działalności rolniczej;
- zajęte na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej.

Podkreślić należy, że według art. 2 ust. 1 ustawy o podatku rolnym za gospodarstwo rolne uważa się obszar gruntów stanowiących użytki rolne o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy, stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej, w tym spółki nieposiadającej osobowości prawnej.

W pierwszej kolejności wskażmy zatem, że budynki gospodarcze położone na gruntach sklasyfikowanych jako użytki rolne nie są z automatu zwolnione od podatku od nieruchomości. Budynki gospodarcze muszą być bowiem położone na gruntach gospodarstw rolnych. Oznacza to, że jeżeli budynek gospodarczy znajduje

się na gruntach rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha (np. 86 arów), to opisane zwolnienie nie znajdzie zastosowania i budynek gospodarczy będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W wyroku WSA we Wrocławiu z 24 marca 2021 roku (I SA/Wr 613/20) sąd wskazał, że zwolnienie dotyczy tylko tych budynków bądź ich części, które są wykorzystywane przy aktywnym, rzeczywistym prowadzeniu działalności rolniczej (w tym przypadku przy spełnieniu dodatkowego warunku, jakim jest wchodzenie w skład gospodarstwa rolnego), a nie tylko przystosowane do prowadzenia takiej działalności. W budynku gospodarczym muszą być wykonywane rzeczywiste czynności składające się na prowadzenie działalności rolniczej. Czynności te muszą być wykonywane w sposób trwały i wykluczający prowadzenie innej niż rolnicza działalności (wyrok WSA w Łodzi z 15 lutego 2022 roku, I SA/Łd 499/20).

Spółka z o.o. jest osobą prawną, nawet jeśli wszyscy wspólnicy są rolnikami, to spółka z o.o. ma odrębną osobowość prawną. Spółka działa na własny rachunek i nie jest rolnikiem w rozumieniu przepisów o podatkach lokalnych.

Wnioskodawca twierdzi, że . . . prowadzi działalność rolniczą, należy tu wspomnieć o art. 2 ust. 2 ustawy o podatku rolnym, który mówi, iż za działalność rolniczą uważa się produkcję roślinną i zwierzęcą, w tym również produkcję materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, produkcję warzywniczą, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadownictwa, hodowlę i produkcję materiału zarodowego zwierząt, ptactwa i owadów użytkowych, produkcję zwierzęcą typu przemysłowego fermowego oraz chów i hodowlę ryb. Z kolei art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2025 r. poz 620) wskazuje, iż działalność rolnicza – to działalność polegająca na produkcji roślinnej i zwierzęcej, w tym produkcji materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowli i produkcji zwierzęcej, ogrodniczej, sadowniczej, rybnej – z wyjątkiem działów specjalnych produkcji rolnej. Zatem działalność rolnicza to produkcja pierwotna np. uprawa roślin, hodowla zwierząt.

Zgodnie z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2486) działalność gospodarcza – to zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Na podstawie wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym przedmiotem przeważającej działalności

jest Produkcja przypraw (PKD 10.84.Z). Przedmiotem pozostałej działalności przedsiębiorcy jest :

- PKD 10.11.Z Przetwarzanie i konserwowanie mięsa, z wyłączeniem mięsa z drobiu;
- PKD 10.89.Z Produkcja pozostałych artykułów spożywczych, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- PKD 46.19.Z Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju;
- PKD 46.37.Z Sprzedaż hurtowa herbaty, kawy, kakao i przypraw;
- PKD 49.41.Z Transport drogowy towarów;
- PKD 52.10.B Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów;
- PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi;

- PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Mając na uwadze Polską Klasyfikację Działalności wiodącą działalnością Wnioskodawcy nie jest działalność rolnicza tylko Przetwórstwo Przemysłowe (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18.12.2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności – PKD Dz. U. 2024 r. poz. 1936).

przetwarza rośliny w przyprawy (np. suszy, miesza, pakuje, dodaje inne składniki). Taki proces to działalność przemysłowa/przetwórcza, a nie rolnicza. Dochód pochodzi nie ze sprzedaży surowców rolnych tylko z gotowych produktów – przypraw, taka działalność klasyfikuje się jako działalność handlowa lub produkcyjna. Podsumowując działalność prowadzona przez , nie zalicza się do działalności rolniczej.

Wspomniana przez Wnioskodawcę część budynku o powierzchni 300 m² mająca służyć magazynowaniu przypraw jest niewątpliwie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną przez

NSA w najnowszym wyroku z 11 lipca 2024 r. sygn. akt III FSK 903/23 odniósł się do opodatkowania podatkiem od nieruchomości według najwyższej stawki podatkowej dla nieruchomości będących w posiadaniu spółki. NSA w uzasadnieniu wskazał: *Po wydaniu przez TK wyroku z 24 lutego 2021 r., SK 39/19 jasne stało się, że sam fakt posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę, bez względu na jego status i formę organizacyjnoprawną (osoba fizyczna, prawna), nie jest wystarczający do uznania związku tej nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą. Przesłanka „zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej” ma autonomiczny i zakresowo węższy charakter w stosunku do pojęcia „związany z prowadzeniem działalności gospodarczej” oraz stanowi ona okoliczność faktyczną, a nie prawną. Przez zwrot legislacyjny „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” należy rozumieć okoliczność faktyczną polegającą na rzeczywistym/fizycznym wykorzystywaniu (zajęciu) całości albo określonej części nieruchomości na prowadzenie działalności gospodarczej, tj. prowadzeniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Magazynowanie przypraw jest niewątpliwie związana z prowadzeniem działalności gospodarczej przez*

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, a nie podatkiem rolnym, podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, które są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej inna niż działalność rolnicza. Jeżeli w posiadaniu przedsiębiorcy są użytki rolne lub lasy, to co do zasady podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, chyba, że na prowadzenie działalności gospodarczej nie są zajęte, a nie są zajęte wtedy, gdy pomimo posiadania ich przez przedsiębiorcę są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem klasyfikacyjnym, a więc na działalność rolną lub leśną. O tym, że sklasyfikowane jako użytki rolne grunty spełniają przesłankę faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej, mogą świadczyć podjęte wobec tych gruntów działania o charakterze prawnym, a przede wszystkim działania faktycznie obejmujące cały kompleks nieruchomości, np. wykonanie sieci przyłączy energetycznych i wodno-kanalizacyjnych. (Wyrok NSA z dnia 14 maja 2015 r., sygn.. akt II FSK 1144/13). Nieruchomość jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej przede wszystkim w przypadku, gdy dochodzi do rzeczywistego, efektywnego wykonywania w ramach obiektu, na gruntach lub

ich części, zorganizowanej działalności zarobkowej przez przedsiębiorcę (inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą), we własnym imieniu i w sposób ciągły, a także w przypadku podejmowania przez takiego przedsiębiorcę na nieruchomości czynności przygotowawczych niezbędnych do podjęcia działalności gospodarczej (np. uzyskiwanie określonych zezwoleń, remont, modernizacja, gromadzenie wyposażenia, rozruch, ponoszenie kosztów rozliczanych w prowadzonej działalności gospodarczej itp.).

Mając na uwadze przedstawione zdarzenie przyszłe oraz powołane przepisy prawa należy stwierdzić, że budynek o powierzchni 400 m² będący przedmiotem wniosku będzie opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przewidzianej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Z kolei grunt o powierzchni 0,86 ha będzie opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki z art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przewidzianej dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi do sądu administracyjnego

Wnioskodawca ma prawo do zaskarżenia niniejszej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarzania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej: PostAdmU).

Skargę do WSA wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu (art. 54 § 1 PostAdmU). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PostAdmU).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PostAdmU).

BLRMISTRZ

mgr Grzegorz Kaczmarek

Sporządziła: Magdalena Dolna

Osoba do kontaktu: Magdalena Dolna

Urząd Gminy i Miasta w Stawiszynie, 62-820 Stawiszyn, ul. Szosa Pleszewska 3, pow. kaliski, woj. wielkopolskie,
tel.: +48.(62) 752 80 79, fax: +48.(62) 752 80 97, email: sekretariat@stawiszyn.ugim.gov.pl, <http://www.stawiszyn.pl>,

NIP: 968-03-71-325, Regon: 000 52 94 40

Numer konta: BS Pleszew O/Stawiszyn 82 8407 0003 0500 0101 2000 0005