**Pismo Dyrektora Departamentu Podatków Lokalnych z dnia 22 grudnia 2015 r. znak: PL-LS.834.122 do Prezydenta Miasta………… dotyczące stosowania stawki podatku od nieruchomości od gruntów niezabudowanych, objętych obszarem rewitalizacji.**

Odpowiadając na pismo z dnia 19 listopada 2015 r. znak: WF.3120.4.26.2015 dotyczące stosowania stawki podatku od nieruchomości od gruntów niezabudowanych, objętych obszarem rewitalizacji, Ministerstwo Finansów, po zasięgnięciu opinii Ministerstwa Rozwoju, uprzejmie informuje.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777) wprowadziła do ustawy   
z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.) nową kategorię stawki podatku od nieruchomości od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie o rewitalizacji, i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Zasadniczym celem ww. regulacji było stworzenie mechanizmu zachęcającego właścicieli nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji do wzięcia udziału w działaniach prowadzących do odnowy tego obszaru, w tym poprzez realizację zagospodarowania terenu przewidzianego planem miejscowym. Gmina, uchwalając plan miejscowy i ponosząc w związku z tym koszty (w tym koszty odszkodowań), dokonuje inwestycji w dany fragment swojego obszaru, także realizując inwestycje celu publicznego na nim przewidziane. Powinna w związku z tym dysponować środkami zachęcającymi właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym do równoległej realizacji inwestycji prywatnych. Tylko wtedy nakłady poniesione na plan miejscowy mają charakter wydatków celowych i gospodarnych. Zamiarem projektodawcy ustawy o rewitalizacji było ustanowienie określonej sekwencji zdarzeń,   
w ramach której najpierw podjęta zostaje decyzja o wyznaczenia obszaru rewitalizacji, potem zaś stosowane są regulacje związane z tym obszarem - tak, aby nie zaskakiwać właścicieli nieruchomości nowymi uregulowaniami, lecz aby umożliwić im świadome współkształtowanie statusu prawnego obszaru rewitalizacji oraz poznanie skutków prawnych jego wyznaczenia   
i umożliwienie zareagowania na te skutki.

Uwzględniając powyższe przyjąć należy, że przepis art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy o podatkach   
i opłatach lokalnych umożliwia nałożenie podwyższonej stawki podatku od nieruchomości dopiero po 4 latach od dnia, w którym nastąpiło spełnienie przez nieruchomość obydwu warunków z ustawy, tj. zarówno wyznaczenie obszaru rewitalizacji jak i wejście w życie planu miejscowego o określonych ustaleniach. Zawarte w przepisie określenie „tych gruntów", dotyczy gruntów w odniesieniu do których zaczęła obowiązywać uchwała w sprawie ustanowienia obszaru rewitalizacji. Należy więc uznać, że wyższa stawka podatku od nieruchomości liczona będzie dopiero w przypadku, gdy najpierw dla gruntu zaczęła obowiązywać uchwała o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji, następnie zaś upłynęło 4 lata obowiązywania planu miejscowego o określonym przeznaczeniu, które nie zostało zrealizowane.

W myśl art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są nieruchomości, w tym nieruchomości gruntowe.

Zgodnie z art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.), nieruchomości gruntowe to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności.

Powyższe unormowanie wskazuje na dwie przesłanki, które muszą być spełnione łącznie, aby można mówić o nieruchomości gruntowej, tj. wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej przez oznaczenie jej granicami oraz uczynienie z tego przedmiotu odrębnej własności.

Konsekwentnie do powyższego, w niektórych przypadkach, przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości może być nieruchomość gruntowa składająca się z kilku działek ewidencyjnych. W takiej sytuacji, poszczególne działki nie stanowią samodzielnego przedmiotu opodatkowania. Tym samym działki niezbudowane wchodzące w skład tej samej nieruchomości co przynajmniej jedna działka zabudowana należy zakwalifikować jako nieruchomość gruntową zabudowaną.

W świetle powyższego, w stosunku do działki niezabudowanej wchodzącej w skład nieruchomości zabudowanej nie powinna, pomimo objęcia jej obszarem rewitalizacji, mieć zastosowania wyższa stawka podatku od nieruchomości od gruntów niezabudowanych.