

Kraków, dnia 25.10.2011 r.

INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PODATKOWA

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 sierpnia 2011 r. złożonego przez [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w [REDAKTOWANE] gm. [REDAKTOWANE] i uzupełnionego w dniu 22 września 2011 r. o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

uznając, że stanowisko Wnioskodawcy polegające na tym że, wyodrębnione samodzielne lokale stanowiące garaże podziemne zlokalizowane w budynkach mieszkalnych powinny być opodatkowane na potrzeby podatku od nieruchomości stawką jak dla budynków lub ich części mieszkalnych, jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 31 sierpnia 2011 r. [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w [REDAKTOWANE] złożyła wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 z późn. zm.).

Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny wedle którego, spółka [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. wybudowała zgodnie z pozwoleniem dwa budynki mieszkalne z garażem podziemnym jednopiętrowym pod budynkiem nr 1 i garażem podziemnym dwupiętrowym pod budynkiem nr 2.

Dnia 3 czerwca 2011 r. spółka otrzymała zaświadczenie z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie, że z dniem 28.12.2010 r. decyzja udzielająca pozwolenie na użytkowanie staje się ostateczna.

Spółka powołując się na art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240 poz. 2027 z późn. zm.) oraz na § 65 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 38 poz. 454) stwierdziła, że każdy z tych budynków został zakwalifikowany jako budynek mieszkalny. Następnie Wnioskodawca wymienił rodzaje budynków (np. mieszkalne, przemysłowe itd.) wskazane w § 65 ust. 1 rozporządzenia, podzielonych na różne rodzaje ze względu na podstawową funkcję użytkową. W dalszej kolejności Wnioskodawca powołał się na § 65 ust. 2 rozporządzenia, w którym stwierdzono, że przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych i według tej klasyfikacji wybudowane przez spółkę budynki zakwalifikowano do mieszkalnych.

Budynek nr 1 wraz z garażem podziemnym jednopiętrowym oraz budynek nr 2 z garażem podziemnym wielopiętrowym stanowią jedną nieruchomość integralnie połączoną wspólnymi ścianami fundamentowo-konstrukcyjnymi, wspólnymi sieciami wod-kan, gazową, elektryczną, wspólna jest kotłownia c.o. i c.w.u.

Garaże wraz z mieszkaniami stanowią wyroby gotowe spółki, które są do sprzedania i w żadnym z nich nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

W piśmie z dnia 21.09.2011 r. (22.09.2011 r. – data doręczenia), które było odpowiedzią na postanowienie w sprawie uzupełnienia wniosku, Spółka oświadczyła między innymi, że garaże stanowią odrębne lokale z wydzieloną księgą wieczystą, a budynki są położone na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

Wnioskodawca powołując się na ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 z późn. zm.) stwierdził, iż brak jest w niej definicji budynku mieszkalnego. Wobec tego należy przyjąć definicję z ustawy o statystyce państwowej oraz ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Skoro ustawodawca nie wskazał jako podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości garaży to miejsca postojowe w hali garażowej znajdujące się w budynku mieszkalnym powinny być opodatkowane według stawek jak dla budynku mieszkalnego. Zdaniem Wnioskodawcy podstawą opodatkowania jest budynek lub jego części, a o zastosowanej stawce zgodnie z ustawą podatkową decyduje kryterium kategorii rodzaju budynku, czyli pełniona przez niego główna funkcja użytkowa.

Wnioskodawca przedstawił własne stanowisko w przedmiotowej sprawie, zgodnie z którym garaże są nierozłączną częścią budynku mieszkalnego i służą nie tylko parkowaniu samochodów ale również jako „komórki lokatorskie” do przechowywania różnych przedmiotów użytku domowego, dlatego powinny być opodatkowane stawką jak od budynków lub ich części mieszkalnych.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 z późn. zm. – dalej u.p.o.l.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi ich powierzchnia użytkowa (art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.). Stawki podatku od nieruchomości ustala rada gminy w drodze uchwały i zgodnie z art. 5 ust. 1 u.p.o.l. nie mogą przekroczyć określonego pułapu w podziale na stawki przewidziane między innymi dla budynków lub ich części:

- mieszkalnych,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Z przytoczonego powyżej przepisu art. 2 ust. 1 u.p.o.l. wynika, że przedmiotem opodatkowania są budynki lub ich części. Pojęcia „budynki lub ich części” ustawodawca konsekwentnie używa także w powoływanych wyżej przepisach dotyczących określenia podstawy opodatkowania (art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.) oraz podziału na konkretne rodzaje stawek (art. 5 ust. 1 u.p.o.l.). Z tego wynika, że w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. w istocie wymienione zostały dwa odrębne przedmioty opodatkowania tj. „budynki” (traktowane jako całość) oraz „części budynków”. Oznacza to, że „część budynku” może stanowić odrębny przedmiot opodatkowania w sytuacji gdy, ta część jest prawnie wyodrębniona z budynku i stanowi odrębny przedmiot własności. Takie rozumienie przepisu dotyczącego przedmiotu opodatkowania zbieżne jest chociażby z definicją nieruchomości zawartą w art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.”

W odniesieniu do podatku od nieruchomości należy zauważyć, że pośrednio prawidłowość odrębnego opodatkowania lokalu wyodrębnionego z budynku wynika także z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Warto zaznaczyć, że w przepisie tym mowa jest jedynie o lokalu czyli

odnosi się on zarówno do lokali mieszkalnych jak i niemieszkalnych. Skoro zatem dopuszczalne jest odrębne opodatkowanie lokali w budynku to nie ma przeszkód, a wręcz wskazane jest, aby te odrębne przedmioty opodatkowania były opodatkowane z zastosowaniem różnych – właściwych dla konkretnych przedmiotów opodatkowania – stawek.

Wnioskodawca wskazuje wprost, że garaże są samodzielnymi, wyodrębnionymi lokalami niemieszkalnymi.

W związku z powyższym należy uznać, że prawna odrębność lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych w tym garażu stanowiących odrębny od lokalu mieszkalnego przedmiot własności upoważnia do odrębnego potraktowania lokalu i garażu z prawnopodatkowego punktu widzenia.

W opinii organu podatkowego wyodrębnione lokale zaklasyfikowane jako niemieszkalne nie mogą być potraktowane jako pełniące funkcję mieszkalną. Fakt, że lokal zaklasyfikowany jako niemieszkalny stanowi część budynku mieszkalnego nie świadczy w jakikolwiek sposób o jego funkcji mieszkalnej. Należy bowiem wskazać, że według poglądów doktryny i orzecznictwa za kryterium decydujące o zakwalifikowaniu danej nieruchomości do kategorii budynków mieszkalnych uznaje się faktyczne przeznaczenie danego budynku i jego wykorzystanie na cele mieszkalne. Skoro bowiem ustawodawca rozdzielił przedmiot opodatkowania wskazując na sposób wykorzystania budynku lub jego części, to określeniu sposobu wykorzystania budynku lub jego części należy nadać jurydyczne znaczenie.

Organ podatkowy nie podziela poglądu Wnioskodawcy sprowadzającego się do tego, że usytuowanie garaży (stanowiących odrębny przedmiot własności) w budynkach oraz wspólne dla całego budynku i garażu instalacje pozwalają na opodatkowane garaże według stawki jak dla lokali mieszkalnych.

Zgodnie z § 3 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690) przez mieszkanie rozumie się zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego, natomiast pomieszczeniem mieszkalnym są pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego (§ 9 pkt 10 tego aktu). Wyodrębnione garaże nie mogą być zatem uznane za lokale mieszkalne i na potrzeby podatku od nieruchomości należy zaliczyć je do lokali użytkowych.

Także wykładnia celowościowa związana z możliwością zbywania poszczególnych wyodrębnionych lokali niemieszkalnych przemawia za prawidłowością stanowiska organu podatkowego. Nie jest bowiem wykluczona sytuacja, że przedmiotem umowy np. sprzedaży, może być wyodrębniony lokal niemieszkalny, a na skutek takiej umowy korzystającym z lokalu niemieszkalnego stałaby się osoba obca, nie mająca żadnego związku z samym budynkiem mieszkalnym i jego lokalami o charakterze mieszkaniowym. Przyjęcie stanowiska zaprezentowanego przez Wnioskodawcę prowadziłoby do niedopuszczalnej sytuacji, w której podatek od nieruchomości w stawce przewidzianej dla budynków mieszkalnych byłby płacony przez podatnika będącego wyłącznie właścicielem lub posiadaczem samego lokalu niemieszkalnego.

Należy podkreślić, że za budynki związane z działalnością gospodarczą należy uznać wszelkie budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy z wyjątkiem budynków mieszkalnych (art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.). Z tego wynika, że w sytuacji gdy przedsiębiorca posiada budynki lub ich części i nie są to budynki lub ich części mieszkalne to zastosowanie znajdzie stawka jak dla związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W związku z powyższym organ podatkowy stoi na stanowisku, że wyodrębnione lokale niemieszkalne w tym garaże znajdujące się w budynku zakwalifikowanym jako mieszkalny i będące własnością przedsiębiorcy powinny być opodatkowane według stawki jak dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Stanowisko takie znajduje także odzwierciedlenie w bieżącym orzecznictwie sądów administracyjnych np.: wyrok WSA w Warszawie z 05.08.2011 r. sygn. akt III SA/Wa 313/11, z 04.08.2011 r. sygn. akt III SA/Wa 368/11, z 14.07.2011 r. sygn. akt III SA/Wa 23/11, z 07.07.2011 r. sygn. III SA/Wa 214/11, z 30.06.2011 r. sygn. akt III SA/Wa 10/11, z 16.06.2011 r. sygn. akt III SA/Wa 3228/10, z 13.06.2011 r. sygn. akt III SA/Wa 3254/10 i sygn. akt III SA/Wa 3255/10, z dnia 13 maja 2011 r., sygn. akt III SA/Wa 2652/10), z dnia 4 maja 2011 r., sygn. akt III SA/Wa 2192/10, z dnia 26 kwietnia 2011 r., sygn. akt III SA/Wa 1958/10, z dnia 9 grudnia 2010 r., sygn. akt III SA/Wa 2114/10, sygn. akt III SA/Wa 2115/10, sygn. akt III SA/Wa 2116/10, sygn. akt III SA/Wa 2117/10, wyrok WSA w Szczecinie z 27.07.2011 r. sygn. akt I SA/Sz 522/11, wyrok WSA w Poznaniu z 15.06.2011 r. sygn. akt III SA/Po 811/10, wyrok WSA w Białymstoku: z 11 marca 2008 r., sygn. akt I SA/Bk 12/08, z 23 listopada 2007 r., sygn. akt I SA/Bk 407/07.

W związku z tym, stanowisko przedstawione we wniosku odnoszące się do stawki dla budynków lub ich części jest nieprawidłowe.

Na indywidualną interpretację podatkową zgodnie z art. 14c § 3 Ordynacji podatkowej przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, złożona za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa, adres: Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Krakowa, Al. Powstania Warszawskiego 10, 31-549 Kraków, wniesiona po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach 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 dnia od dnia wniesienia tego wezwania.

Otrzymują:

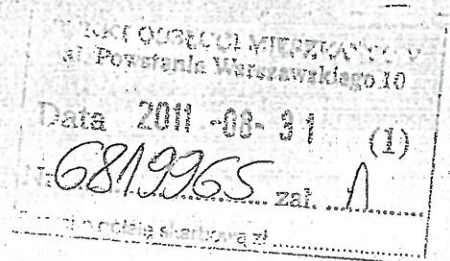
1. Adresat
2. a/a

z up. PREZYDENTA MIASTA

Głogofz Kasprzak
Głogofz Kasprzak
Ciświny Specjalista
w Wydziale Podatków i Opłat

Wnioskodawca:

Kraków dn. 28.07.2011



Prezydent Miasta Krakowa
Pl. Wszystkich Świętych 3-4
31-004 Kraków

WNIOSEK O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14 j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r., nr 8 poz. 60 z późn. zm. zwracam się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w następującej sprawie:

1. Wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego:

Sp. z o.o. (zwana dalej: Spółką) wybudowała zgodnie z pozwoleniem dwa budynki mieszkalne z garażem podziemnym jednopoziomowym pod budynkiem nr 1 i garażem podziemnym dwupoziomowym pod budynkiem nr 2.

Dnia 3 czerwca 2011 Spółka otrzymała zaświadczenie z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie, że z dniem 28.12.2010 roku decyzji udzielająca pozwolenie na użytkowanie staje się ostateczna.

Zgodnie z przepisami art. 21 ustawy z dnia 17 maj 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. nr 240 poz. 2027 z późn. zm.) oraz § 65. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r (Dz.U. z 2001 r. nr 38 poz. 454) każdy z tych budynków został zakwalifikowany jako budynek mieszkalny. W wymienionym przepisie §.65. 1. ze względu na podstawową funkcję użytkową budynki dzieli się na następujące rodzaje:

- 1) budynki mieszkalne,
- 2) budynki przemysłowe,
- 3) budynki transportu i łączności,
- 4) budynki handlowo-usługowe,
- 5) zbiorniki, silosy i budynki magazynowe,
- 6) budynki biurowe,
- 7) budynki szpitali i zakładów opieki medycznej,
- 8) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 9) budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
- 10) inne budynki niemieszkalne.

W rozporządzeniu w § 65. 2. stwierdzono, że przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych, wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

Wskazanymi przepisami jest ustawa z 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. nr 88 poz. 439 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 30 grudnia 1999 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych (Dz.U. nr 112 poz. 1317 z późn. zm.) i zgodnie z nimi budynki zakwalifikowano do budynków mieszkalnych.

Budynek nr 1 wraz z podziemnym jednopoziomowym garażem oraz budynek nr 2 z podziemnym garażem dwupoziomowym stanowią jedną nieruchomość integralnie połączoną wspólnymi ścianami fundamentowo-konstrukcyjnymi, wspólnymi sieciami wod.-kan, gazową, elektryczną, kotłownia c.o. i c.w.u.

Garaże wraz z mieszkaniami stanowią wyroby gotowe spółki, które są do sprzedania i w żadnym z nich nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

2. Przepisy prawa podatkowego mające być przedmiotem interpretacji oraz pytanie w odniesieniu do stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego przedstawionego powyżej:

W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. z 2010 r. Dz. U. nr 95 poz. 613 z późn. zm.) brak definicji budynku mieszkalnego. Wobec tego należy przyjąć definicję z już przytoczonych aktów prawnych takich jak ustawa o statystyce państwowej oraz ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne. budynki, w których znajdują się mieszkania.

Ustawodawca nie wskazał jako podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości garaży. Stał też miejsca postojowe w hali garażowej znajdujące się w budynku mieszkalnym powinny być opodatkowane według stawek dla budynku mieszkalnego gdyż podstawą opodatkowania jest budynek lub jego części, a o zastosowanej stawce zgodnie z ustawą podatkową decyduje kryterium kategorii rodzaju budynku czyli pełniona przez niego główna funkcja użytkowa.

3. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego:

Spółka stoi na stanowisku, że garaże są nierozłączną częścią budynku mieszkalnego i służą nie tylko parkowaniu samochodów ale również jako „komórki lokatorskie” do przechowywania różnych przedmiotów użytku domowego, dlatego powinny być opodatkowane stawką podatku od nieruchomości według stawek jak od budynków lub ich części mieszkalnych.

Wnioskodawca:

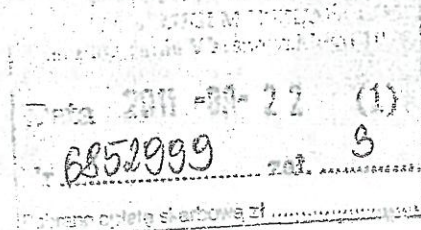
[REDACTED] Sp. z o.o.

Kraków dn. 21.09.2011

Reprezentowana przez

[REDACTED] – Prezesa Zarządu,

[REDACTED] – Wiceprezesa Zarządu



Prezydent Miasta Krakowa
Pl. Wszystkich Świętych 3-4
31-004 Kraków

**UZUPEŁNIENIE
WNIOSEK O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRAWA
PODATKOWEGO**

W odpowiedzi na postanowienie znak PD-01.3120.8.20.2011.GK w załączeniu składamy wyjaśnienia i brakujące dokumenty:

1. W załączeniu składamy odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, potwierdzający uprawnienie do reprezentacji [REDACTED] Sp. z o.o.
2. Oświadczamy, że [REDACTED] Sp. z o.o. wybudowała 2 budynki wielomieszkaniowe przy ul. [REDACTED] w Krakowie na gruncie będącym własnością Spółki, dlatego stała się podatnikiem podatku od nieruchomości na terenie objętym właściwością Prezydenta Miasta Krakowa.
3. Budynek nr 1 wraz z podziemnym jednopoziomowym garażem oraz budynek nr 2 z podziemnym garażem dwupoziomowym stanowią jedną nieruchomość integralnie

połączoną wspólnymi ścianami fundamentowo-konstrukcyjnymi, wspólnymi sieciami wod.-kan, gazową, elektryczną, kotłownią c.o. i c.w.u.

Budynki mieszkalne wraz z gruntem posiadają księgę wieczystą nr [REDACTED]
lokale garażów posiadają księgę wieczystą nr [REDACTED]

4. Oświadczamy, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz w czasie od złożenia wniosku do dnia dzisiejszego nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postępowaniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.