

PP-01

Kraków, dnia 6 czerwca 2011 r.

Data 2011-06-10

6670837

zai

Q



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Wydział Podatków i Opłat

Urzędu Miasta Krakowa

ul. Al. Powstania Warszawskiego 10

31-549 Kraków

WNIOSEK O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW

PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14 j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. nr 8 poz. 60 z późn. zm.), działając w imieniu Spółki pod firmą . zwracamy się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w następującej sprawie:

Stan faktyczny

Spółka . (dalej: Spółka) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zajmuje się m.in. budową osiedli mieszkaniowych (działalność developerska). W zlokalizowanych na takich osiedlach budynkach mieszkalnych, obok lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi do nich komórkami lokatorskimi, ustanawiana jest odrębna własność lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne tj. lokali użytkowych, komórek lokatorskich oraz garaży, których współwłaściciele, w zależności od ich powierzchni użytkowej, dokonują podziału do wyłącznego korzystania (quad usum) pewnej, fizycznie wydzielonej części. W każdym z tych budynków, ponad 50% ich całkowitej powierzchni użytkowej, przeznaczone jest na cele mieszkaniowe. Spółka pozostaje właścicielem wzniesionych budynków i odpowiednio właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowione są te budynki, a po ustanowieniu pierwszej odrębnej własności lokalu i jego

W

sprzedaży, odpowiednio współwłaścicielem budynku i gruntu, bądź współużytkownikiem wieczystym gruntu, do momentu sprzedaży wszystkich wyodrębnionych w ramach tych budynków lokali i związanych z tymi lokalami udziałów w nieruchomości wspólnej tj. w szczególności udziałów w prawie własności gruntu bądź w prawie użytkowania wieczystego. Co istotne, Spółka nie wykorzystuje żadnego lokalu wyodrębnionego z przedmiotowych budynków, ani żadnej części tych budynków, w ramach przysługujących Spółce udziałów, do prowadzenia działalności gospodarczej.

Pytanie Spółki:

Czy w okresie, w którym Spółka pozostaje właścicielem (współwłaścicielem) samodzielnych lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, wyodrębnionych z budynków mieszkalnych tj. komórek lokatorskich, lokali użytkowych oraz garaży, a także gruntu na którym posadowione są te budynki, powinny być opodatkowane odpowiednio według stawki właściwej dla budynków mieszkalnych (lokale) oraz według stawki dla pozostałych gruntów (grunt)?

Stanowisko Spółki:

Zdaniem Spółki znajdujące się w budynku mieszkalnym komórki lokatorskie, lokale użytkowe oraz garaże, stanowiące przedmiot odrębnej własności lokalu, podlegają opodatkowaniu według stawki właściwej dla budynków mieszkalnych, natomiast grunt na którym posadowiony jest budynek, w którym wyodrębniono przedmiotowe lokale, według stawki dla gruntów pozostałych.

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991r. - Dz. U. Nr 9 poz. 31 z późn. zm. (dalej: Ustawa) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące obiekty budowlane lub nieruchomości:

1. grunty,
2. budynki lub ich części,
3. budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Z kolei w art. 5 ust. 1 i ust 2 Ustawy wskazano stawki podatku od nieruchomości. Z treści tego przepisu wynika, że przy określeniu wysokości stawek rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów podmiotów opodatkowania, uwzględniając przy tym ich lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystania gruntu. Jednocześnie w przepisie tym dokonano wyraźnego rozróżnienia wysokości stawek stosowanych w odniesieniu do budynków lub ich części:

- mieszkalnych (pkt 2 lit. a Ustawy),
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (pkt 2 lit. b Ustawy).

Wskazana Ustawa nie zawiera definicji legalnej pojęcia budynek mieszkalny. Jednak zgodnie z treścią §65 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dn. 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2001r. Nr 38, poz. 454) przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju (w tym do budynków mieszkalnych) ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych, wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej. W Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych (Dz. U. 2010 Nr 242, poz. 1622) oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.) wskazano z kolei, iż pod pojęciem budynku mieszkalnego należy rozumieć obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne. Z kolei przez budynek niemieszkalny należy rozumieć obiekt budowlany wykorzystywany głównie dla potrzeb niemieszkalnych.

Ponadto zgodnie ze stanowiskiem NSA wyrażonym w orzeczeniu z dn. 22 lipca 2009r. (sygn. akt II FSK 460/08) o tym czy dany budynek jest budynkiem mieszkalnym, czy też budynkiem o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, decydują jego cechy oraz sposób wykorzystania. Brak w związku z tym podstaw normatywnych do uznania, że znajdowanie się w budynku mieszkalnym pomieszczeń nieprzeznaczonych bezpośrednio do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych może wpływać na zakwalifikowanie takiego budynku jedynie jako „częściowo mieszkalnego”.

W konsekwencji powyższego należy zauważyć, iż dany budynek może zostać zaklasyfikowany do grupy mieszkalnych lub niemieszkalnych w zależności od tego jaki jest stosunek jego powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele mieszkalne do powierzchni przeznaczonej na cele niemieszkalne.

Należy przy tym podkreślić, iż ze wskazanej definicji budynku mieszkalnego oraz z przytoczonego wyroku NSA wyraźnie wynika, że przeznaczenie części lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym na cele inne niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest dopuszczalne i w konsekwencji takiego działania budynek nie traci statusu budynku mieszkalnego o ile tylko zostanie zachowany warunek, iż co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku jest wykorzystywana na cele mieszkalne. Niezależnie od powyższego, o tym czy budynek posiada przymiot mieszkalnego decydują także jego cechy i sposób wykorzystania.

Z kolei pod pojęciem powierzchni użytkowej budynku lub jego części należy rozumieć – zgodnie z treścią art. 1a ust. 1 pkt 5 Ustawy – powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych, gdzie za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasze użytkowe.

W konsekwencji powyższego w sytuacji, gdy Spółka jest właścicielem budynku, którego co najmniej połowa powierzchni użytkowej (określona zgodnie z treścią art. 1a ust. 1 pkt 5 Ustawy) jest

przeznaczona na cele mieszkalne oraz cechy budynku i sposób jego wykorzystania wskazują na takie przeznaczenie, Spółka powinna opodatkować taki budynek stawką podatku przewidzianą dla budynków mieszkalnych.

Bez wpływu na powyższy wniosek pozostaje fakt, iż poszczególne lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, wchodzące w skład budynku mogą stanowić odrębny przedmiot własności, a zatem posiadać odrębne księgi wieczyste. Ustawa nie uzależnia bowiem stawki podatku od tego, czy poszczególne lokale wchodzące w skład budynku mogą być odrębnym przedmiotem własności i mieć inne przeznaczenie niż mieszkalne. W świetle art. 3 ust. 1 Ustawy, własność może mieć wpływ na ustalenie zakresu podmiotowego opodatkowania podatkiem od nieruchomości, jednakże żaden przepis nie uzależnia różnicowania wysokości stawki podatku od waloru bycia właścicielem, lub - w szczególności - od możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku mieszkalnym. Podobny pogląd wyraził również WSA w Gdańsku w orzeczeniu z dnia 10 maja 2011r. (sygn. akt I SA/Gd 211/11), gdzie wskazał, iż fakt, że lokal mieszkalny i piwnica nie będącą pomieszczeniem przynależnym, a stanowiącą odrębny przedmiot własności, oba wyodrębnione w ramach jednego budynku mieszkalnego, nie może stanowić podstawy zastosowania do tych dwóch przedmiotów różnych stawek w podatku od nieruchomości. W ocenie Sądu, dokonując wykładni art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a Ustawy należy przede wszystkim uwzględnić przewidziane w tym przepisie funkcje wypełnianie przez podlegające opodatkowaniu lokale tj. związane, w szerokim tego słowa znaczeniu, z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowym, a nie na stosunki o charakterze cywilnoprawnym. Należy tu bowiem wskazać, że usytuowanie komórek lokatorskich, czy garaży pozwalają na dogodną organizację zamieszkiwania i już z tej przyczyny powinny one być opodatkowane według stawki dla lokali mieszkalnych. Zdanie takie podzielił m.in. Sąd WSA w orzeczeniu wskazanym powyżej.

W związku z powyższym, stawką podatku od nieruchomości właściwą dla posiadanego przez Spółkę budynku lub jego części będzie stawka wskazana w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a). Powyższe znajduje również potwierdzenie w definicji pojęcia budynek mieszkalny wskazanej w Słowniku języka polskiego pod redakcją M. Szymczaka (t. II, Warszawa 1979r., s. 162) oraz Słowniku współczesnego języka polskiego (Warszawa 1996r., s. 518), gdzie wskazano, iż przez określenie budynek mieszkalny należy rozumieć m.in. budynek służący, przeznaczony, nadający się do mieszkania, zamieszkiwania. Także w doktrynie prawa podatkowego za budynek mieszkalny przyjęto się uważać całość pomieszczeń mieszczących się w bryle budynku, związanych z szeroko pojmowaną funkcją zamieszkiwania. W skład budynku mieszkalnego wchodzi więc nie tylko pomieszczenia mieszkalne, ale także pomieszczenia przynależne do tego budynku, w tym m.in. garaż, kotłownia oraz komórki lokatorskie.

Ponadto należy również zwrócić uwagę na fakt, iż podstawowym kryterium stanowiącym o zaliczeniu budynku do poszczególnych kategorii budynków jest dokumentacja architektoniczno-budowlana danego obiektu. Wynika to pośrednio z definicji zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 1 Ustawy, gdzie wskazano, że budynkiem jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego; tzn. obiekt, którego zasady wznoszenia i eksploatacji określone zostały w ustawie – Prawo budowlane. Jeżeli więc z uzyskanej przez Spółkę decyzji o pozwoleniu na budowę wynika, że mamy do czynienia z budynkiem mieszkalnym to za taki należy go uznać również dla celów podatku od nieruchomości. Przy czym organ podatkowy nie ma podstaw do kwestionowania charakteru budynku zawartego w powyższych decyzjach. Zgodnie bowiem z art. 194 §1 Ordynacji Podatkowej, dokumenty urzędowe sporządzone w formie określonej przepisami prawa przez powołane do tego organy władzy publicznej stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

W związku z powyższym bezspornie należy przyjąć, że wskazany przez Spółkę budynek jest budynkiem mieszkalnym.

W przypadku budynków mieszkalnych, znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorcy, stawką podatku od nieruchomości - inną niż stawka przewidziana dla budynków mieszkalnych - można opodatkować jedynie te budynki mieszkalne oraz ich części, które są:

- w posiadaniu przedsiębiorcy (art. 1a ust. 1 pkt 3 Ustawy),
- zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit b Ustawy).

Dopiero łączne spełnienie powyższych warunków pozwala na zakwalifikowanie danego budynku mieszkalnego lub jego części do związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ustawa nie precyzuje co należy rozumieć przez „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej”. Należy się więc w tym zakresie odnieść do wykładni językowej tego pojęcia. Zgodnie z definicją wskazaną w Internetowym Słowniku Języka Polskiego PWN (www.sjp.pwn.pl) „zająć” oznacza:

- zapełnić sobą lub czymś jakąś przestrzeń lub powierzchnię,
- zacząć użytkować jakieś pomieszczenie,
- skorzystać z jakiegoś pomieszczenia lub urządzenia.

Spółka nie używa posiadanego budynku ani żadnej jego części, nie korzysta z nich oraz nie zapełnia niczym jego powierzchnię.

Konkludując – na podstawie uregulowań zawartych w Ustawie oraz w oparciu o powyższe argumenty – należy zauważyć, iż Spółka jest posiadaczem budynku mieszkalnego - a w toku realizowanej sprzedaży lokali – posiadaczem części budynku mieszkalnego, bądź poszczególnych lokali,

wyodrębnionych w ramach tego budynku, jednak nigdy sam budynek, jak również żadna z jego części, czy wyodrębniony lokal znajdujący się w posiadaniu Spółki, nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Z kolei w odniesieniu do stawki podatku jaką opodatkowany jest grunt, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny, z którego wyodrębniane są lokale, należy zauważyć że grunt taki zawsze należy obciążać według stawek właściwych dla gruntów pozostałych (art.1a ust. 1 pkt 3 Ustawy).

W świetle powyższego, Spółka wnosi o uznanie za prawidłowe przedstawionego na wstępie stanowiska.

My, niżej podpisani, stosownie do treści art. 14 b § 4 w związku z art. 14 j § 3 ustawa – Ordynacja podatkowa, oświadczamy, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie niniejszej interpretacji, w dniu złożenia wniosku, nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Załączniki:

1. aktualny odpis KRS
2. dowód uiszczenia opłaty od wniosku