

L.dz. FE / 3488
URZĄD MIASTA CZELĄDŹ

WP 06.11.2014
Lp. 13049
liczba założeń 1
Podpis: [signature]

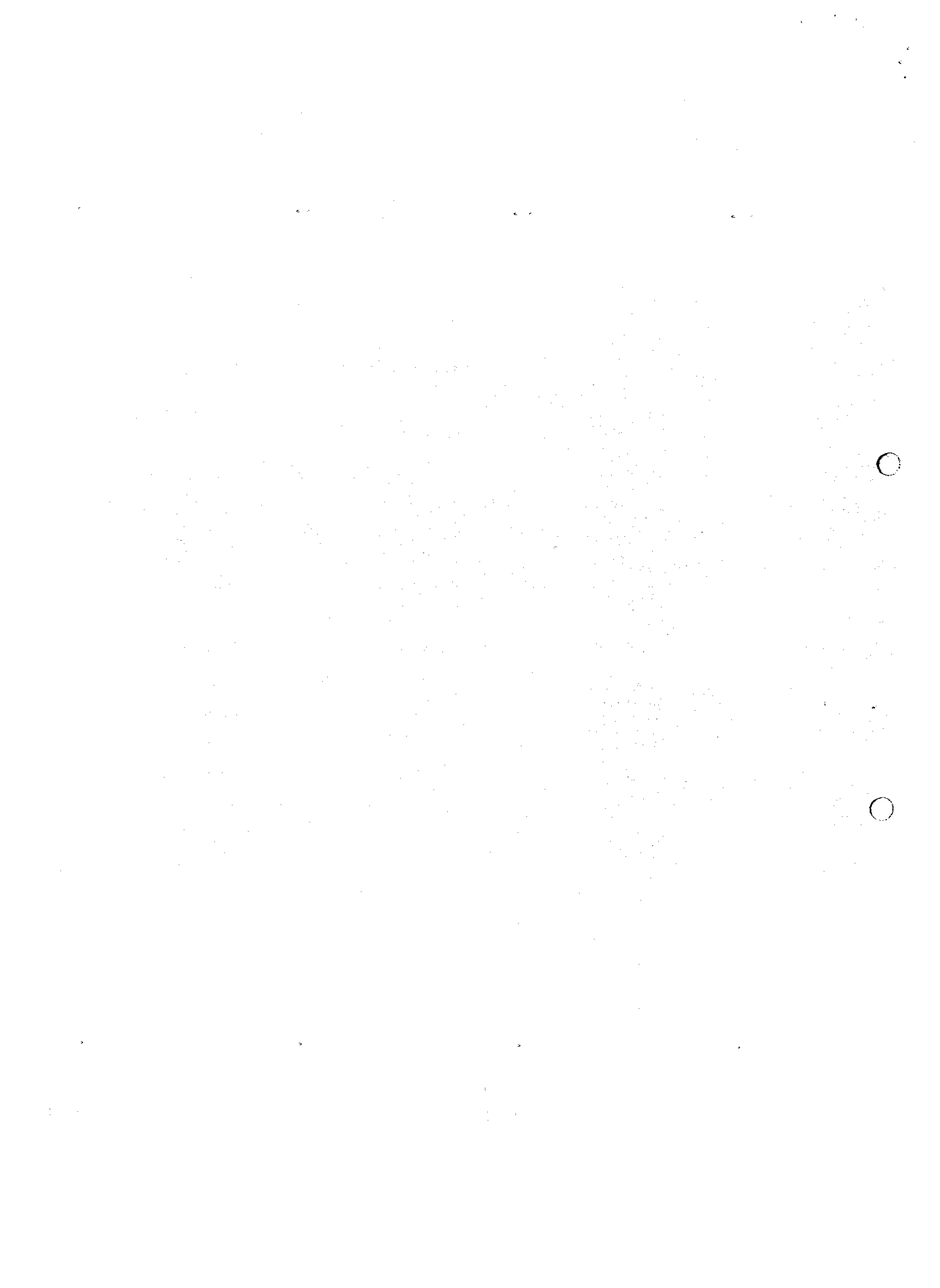
Urząd Miasta Czeladź
ul. Katowicka 45
41-250 Czeladź

Dotyczy: stawki podatku od nieruchomości od lokali użytkowych

posiada w swoich zasobach budynki, w których oprócz lokali mieszkalnych wyodrębniono samodzielne lokale użytkowe. Wśród tych lokali są lokale wynajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, ale są i takie, które od dłuższego czasu nie są wynajmowane i stoją puste. Lokale te mogą być wynajęte mieszkańcom spółdzielni, jako pomieszczenia gospodarcze do przechowywania prywatnych rzeczy, np. wózków, rowerów. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. u. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Na tle przepisów o prowadzeniu działalności gospodarczej przyjmuje się, że spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie wykonywania swojej działalności statutowej. W pozostałym zakresie spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić działalność na własny rachunek i w tym zakresie należy uznać ją za przedsiębiorcę.

Zdaniem Spółdzielni podatek od nieruchomości od przedmiotowych lokali winien być odprowadzany względem lokali użytkowych wynajętych na prowadzenie działalności gospodarczej według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l., a dla lokali niewynajętych lub wynajętych mieszkańcom spółdzielni jako pomieszczenia gospodarcze według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a tej ustawy.



Czy stanowisko Spółdzielni jest prawidłowe?

Istota sporu wiąże się z rozstrzygnięciem problemu dotyczącego objęcia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych niewynajmowanych oraz lokali użytkowych wynajmowanych mieszkańcom spółdzielni służącym zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Problem bierze się stąd, że są wątpliwości, jak rozumieć pojęcie "związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej". Czy fakt, iż Spółdzielnia ma w swoich zasobach budynki, w których oprócz lokali mieszkalnych wyodrębniono samodzielne lokale użytkowe wystarcza do uznania, że lokal jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, czy też lokal ten musi być faktycznie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej?

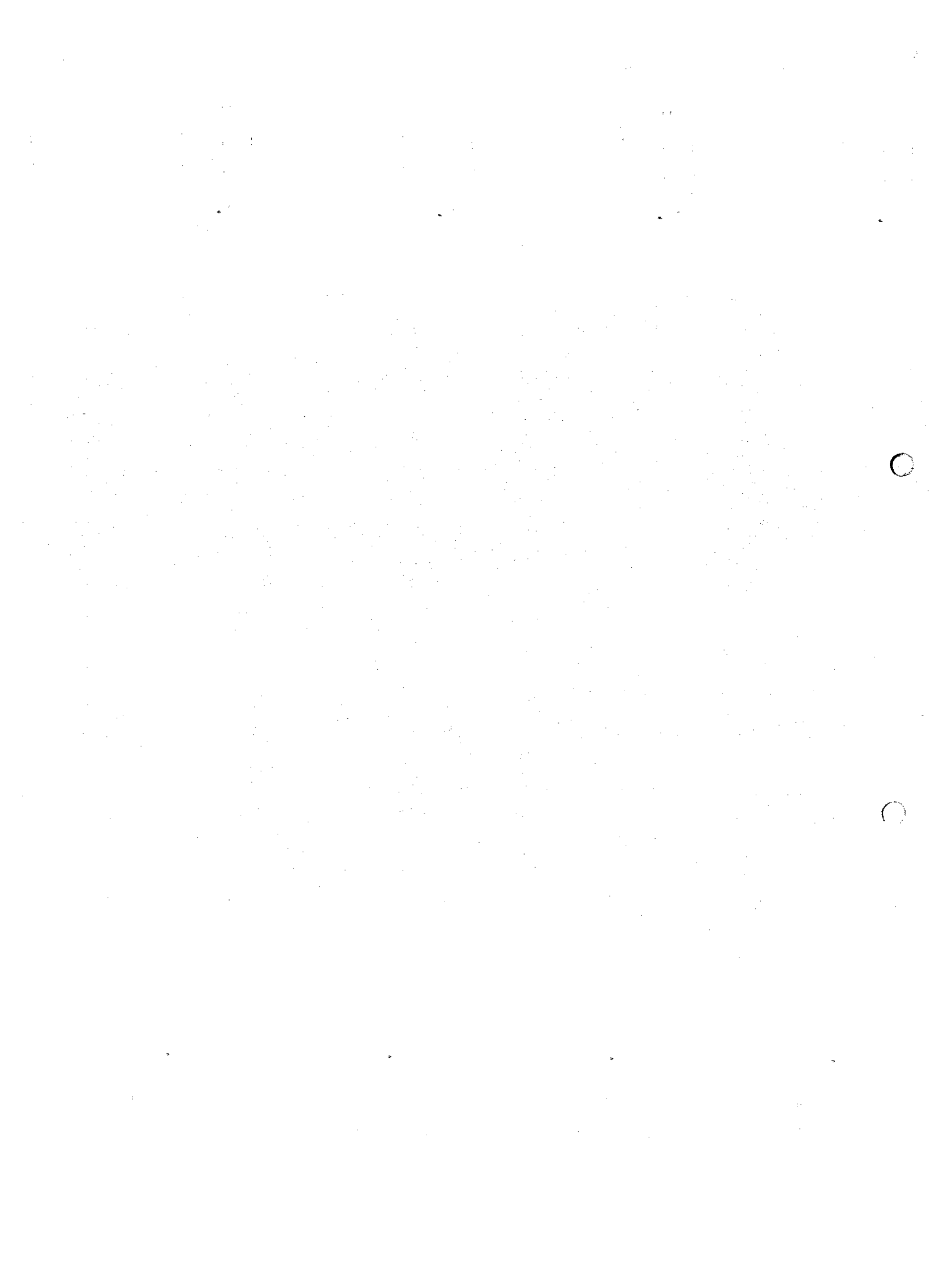
Budynki, w których znajdują się przedmiotowe lokale użytkowe są budynkami mieszkalnymi. Ażeby budynek mieszkalny mógł być opodatkowany stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, musi być, zatem zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie tylko znajdować się w posiadaniu przedsiębiorcy. To samo odnosi się do części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej. Innymi słowy, okoliczność, że budynek mieszkalny znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, nie jest wystarczająca do stwierdzenia, że budynek ten jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej i nie uzasadnia opodatkowania takiego budynku podatkiem od nieruchomości z zastosowaniem stawki właściwej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą. Dopiero stwierdzenie, że budynek mieszkalny (lub jego część) jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej uzasadnia zastosowanie stawki podatku właściwej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą.

W orzecznictwach sądowych podkreśla się, że "tylko faktyczne zajęcie budynku w celu prowadzenia działalności gospodarczej daje podstawę do zastosowania wyższej stawki podatkowej".

Sąd kasacyjny potwierdził, że sam fakt znajdowania się budynku w posiadaniu przedsiębiorcy, nie jest wystarczający dla zakwalifikowania go, jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej (sygn. akt **II FSK 1880/11**). Sąd wyjaśnił, że budynek lub jego części obejmujące garaże i lokale użytkowe muszą być zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, aby można było je opodatkować według takiej stawki, jak dla budynków związanych z działalnością gospodarczą.

Zatem zastosowanie odpowiedniej stawki tego podatku uzależnione jest od wystąpienia określonego stanu faktycznego i prawnego.

W kontekście powyższego opodatkowanie podatkiem od nieruchomości wg stawek właściwych dla gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą, nie może dotyczyć lokali użytkowych, które nie zostały zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej lub ich przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i nie są one wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej.



Czeladź, dnia 23.01.2015 r.

SK-BF.3120.2.46.2014

PISEMNA INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Miasta Czeladź na podstawie art. 14j §1 i §3, art. 14b, art. 14c, art. 14k §1, art. 14i §1 i §3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2012r., Poz. 749 z późniejszymi zmianami),

postanawia:

- uznać za prawidłowe stanowisko wnioskodawcy

przedstawione we wniosku z dnia 02.11.2014r. /data wpływu do tutejszego urzędu 04.11.2014./ o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie opodatkowania lokali użytkowych, które nie są wynajmowane i stoją puste lub zostaną wynajęte mieszkańcom spółdzielni, jako pomieszczenia gospodarcze.

- uznać, iż lokale użytkowe stanowiące część budynku mieszkalnego, będące w zasobach , nieobjęte w danym momencie umową najmu, a także lokale użytkowe, które zostaną wynajęte mieszkańcom w ramach realizacji celu działalności spółdzielni zawartego w art. 1 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, winny być opodatkowane stawką podatku od nieruchomości właściwą dla budynków mieszkalnych i ich części zgodnie z art 5 ust 1 pkt 2 lit a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

UZASADNIENIE

W dniu 04.11.2014r. został złożony do Burmistrza Miasta Czeladź wniosek z dnia 2 listopada 2014r. o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni mieszkaniowej, które nie są wynajmowane lub zostaną wynajęte mieszkańcom spółdzielni, jako pomieszczenia gospodarcze.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny oraz zdarzenie przyszłe:

posiada w swoich zasobach budynki, w których oprócz lokali mieszkalnych wyodrębniono samodzielne lokale użytkowe. Wśród tych lokali są lokale wynajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, ale są i takie, które od dłuższego czasu nie są wynajmowane i stoją puste. Lokale te mogą być wynajęte mieszkańcom spółdzielni, jako pomieszczenia gospodarcze do przechowywania prywatnych rzeczy.

Zgodnie z art. 1 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Na tle przepisów o prowadzeniu działalności gospodarczej przyjmuje się, że spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie wykonywania swojej działalności statutowej. W pozostałym zakresie spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić działalność na własny rachunek i w tym zakresie należy uznać ją za przedsiębiorcę.

W związku z powyższym zadano następujące pytanie.

Czy prawidłowe jest stanowisko, że podatek od nieruchomości od lokali użytkowych wynajętych na prowadzenie działalności gospodarczej winien być opłacany według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust 1 pkt 2 lit b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a od lokali niewynajętych lub wynajętych mieszkańcom spółdzielni, jako pomieszczenia gospodarcze według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a ?

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie:

Jak twierdzi Wnioskodawca budynki, w których znajdują się lokale użytkowe, które nie są obecnie wynajmowane lub są wynajmowane mieszkańcom spółdzielni, jako pomieszczenia mieszczące się w kategorii służących zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych, są budynkami mieszkalnymi.

Zdaniem aby budynek mieszkalny mógł być opodatkowany stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, musi być zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie tylko znajdować się w posiadaniu przedsiębiorcy. Ta sama zasada dotyczy, zdaniem strony, części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności. Okoliczność, że budynek mieszkalny znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, nie jest wystarczająca do stwierdzenia, że budynek ten jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej i nie uzasadnia opodatkowania takiego budynku podatkiem od nieruchomości z zastosowaniem stawki właściwej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą. Dopiero stwierdzenie, że budynek mieszkalny (lub jego część) jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej uzasadnia zastosowanie stawki podatku właściwej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą.

W kontekście powyższego opodatkowanie podatkiem od nieruchomości wg stawek właściwych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie może dotyczyć lokali użytkowych, które nie zostały zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej lub ich przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i nie są one wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Wnoszący o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego oświadczył pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie były 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.

Stanowisko Organu Podatkowego:

Przedstawiony we wniosku problem, zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości w odniesieniu do lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, stanowiących własność niewynajmowanych lub wynajmowanych mieszkańcom spółdzielni jako pomieszczenia gospodarcze służące przechowywaniu prywatnych rzeczy, powinien być rozpatrywany na gruncie ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (zwanej dalej: u.p.o.l.).

Zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, w zakresie budynków i ich części, przy czym stawki te są zróżnicowane z uwagi na ich charakter. Są to budynki lub ich części:

- a) mieszkalne
- b) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej
- c) zajęte na prowadzenie w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- d) związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- e) pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego

Mając na uwadze powyższe zapisy ustawy, przedmiotowe lokale będące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej mogą być zaliczone do dwóch grup budynków tj. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub ewentualnie do wymienionych w punkcie a) budynków mieszkalnych.

Na podstawie art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oznaczają: grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Odnosząc się do kwestii opodatkowania lokali użytkowych wynajmowanych mieszkańcom spółdzielni nie można pominąć wynikającego z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych celu działania

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych:

Ust. 1 Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią” jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.(...)

Ust. 6 Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust.1.

Mając na uwadze treść powołanego przepisu w orzecznictwie wskazuje się, że spółdzielnie mieszkaniowe wykonują dwojaki rodzaj działalności – skierowaną „do wewnątrz „ w ramach stosunków członkowskich, która nie ma charakteru gospodarczego oraz skierowaną „na, zewnątrz”, która po spełnieniu innych warunków może mieć charakter działalności

gospodarczej (por. postanowienie Sądu Najwyższego /SN z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98/ oraz Uchwała NSA z 24 marca, 1997 r., FPK 1/97).

Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości, wszelkie działania podejmowane przez spółdzielnię należy definiować jako prowadzenie działalności gospodarczej, a co za tym idzie, że wszystkie lokale należące do spółdzielni powinny być opodatkowane stawką dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W wyroku z dnia 18.12.2013r. (sygn. akt II FSK 2767/11) Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, iż

„Jeśli zatem lokale (...) znajdują się w budynkach mieszkalnych i służą wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ich mieszkańców lub innych potrzeb, wynikających z ustawowych celów spółdzielczości mieszkaniowej, to opodatkowanie ich podatkiem od nieruchomości według stawek przewidzianych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie byłoby uzasadnione, bowiem nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”

Mając na uwadze powyższe uzasadnionym jest twierdzenie, że brak jest podstaw do opodatkowania lokali użytkowych, wynajętych mieszkańcom celem zaspokajania ich potrzeb, wynikających ze statutowej działalności spółdzielni, podatkiem w wysokości wynikającej z art. 5 ust. 2 pkt b ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Odnosząc się do kwestii niewynajętych lokali użytkowych wskazać należy, że stawką podatku do nieruchomości wynikającą z art. 5 ust. 2 pkt b ustawy objęte są m.in. budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

W wyroku z dnia 23 maja 2013r. (sygn. akt II FSK 1880/11) Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, że

„Nie znajduje (...) prawnego uzasadnienia twierdzenie, że z samego faktu posiadania budynku mieszkalnego przez przedsiębiorcę wynika, że budynek ten należy zakwalifikować jako związany z działalnością gospodarczą. Opodatkowanie takiego budynku (lub jego części) inną stawką podatku od nieruchomości, właściwą dla budynków związanych z działalnością gospodarczą, będzie właściwe tylko wtedy, gdy budynek (lub jego część) zostanie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej”

W sytuacji, zatem jak w przedmiotowej sprawie, gdy część budynku mieszkalnego jest wprawdzie w posiadaniu przedsiębiorcy, jednakże nie jest wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej, to brak podstaw do opodatkowania jej stawką przewidzianą dla budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. W konsekwencji przyjąć należy, że w odniesieniu do części budynku mieszkalnego posiadanego przez przedsiębiorcę decydujące znaczenie dla ustalenia stawki podatku ma faktyczny sposób wykorzystania. W tym kontekście uzasadnione jest twierdzenie, że lokale, które jak twierdzi Spółdzielnia stoją puste, nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej i tym samym brak podstaw do opodatkowania ich stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Mając na uwadze powyższe, Burmistrz Miasta Czeladź uznaje stanowisko Wnioskodawcy w sprawie za prawidłowe i postanawia jak w sentencji.

Niniejsza interpretacja została wydana zarówno w oparciu o stan faktyczny jak i w oparciu o przedstawione zdarzenie przyszłe tj. ewentualne wynajęcie lokali użytkowych jako pomieszczenia gospodarcze służące przechowywaniu prywatnych rzeczy.

W kontekście zdarzeń przyszłych ograniczono się wyłącznie do udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w okolicznościach zdarzeń przyszłych podanych przez Stronę we wniosku. Związanie organu interpretacją dotyczy jedynie dokonanej wykładni przepisu podatkowego wyłącznie w kontekście zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę. Nie oznacza to, iż w przypadku dokonania w toku postępowania podatkowego innych ustaleń, Organ będzie musiał zająć stanowisko zbieżne z dokonaną wcześniej interpretacją.

POUCZENIE

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Niniejsza interpretacja wraz z wnioskiem o wydanie interpretacji, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.) . Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Burmistrz Miasta Czeladź, ul. Katowicka 45, 41-250 Czeladź.

Otrzymują:

- 1.
2. Urząd Kontroli Skarbowej
3. a/a



