

PREZYDENT MIASTA POZNANIA
Urząd Miasta Poznania
Wydział Finansowy
Oddział Podatku od Nieruchomości
Osób Prawnych
ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań
tel.(061)8784-615 fax (061)8784-613

Poznań, dnia 16 czerwca 2008r.

SKARBNIK MIASTA POZNANIA

Barbara Gajnaj

Wnioskodawca: _____

2008-06-20

Fn.VIII/31102-1-2/08

INTERPRETACJA Prawa podatkowego

Prezydent Miasta Poznania działając na podstawie art.14j §1 i § 3 w związku z art.14b § 1 i 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2005r. nr 8 poz.60 ze zm.) w odpowiedzi na wniosek podatnika o udzielenie interpretacji przepisu art.5. ust.1 pkt. 2d ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2006r. nr 121 poz.844 ze zm.)

postanawia

- uznać stanowisko Podatnika wyrażone w złożonym wniosku dotyczące wynajęcia części powierzchni budynków przez spółkę Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy oraz Wyższej Szkole - za prawidłowe
- uznać stanowisko Podatnika wyrażone w złożonym wniosku dotyczące wynajęcia części powierzchni budynków przez spółkę Firmie - za nieprawidłowe

i udzielić interpretacji:

- dotyczącej stawki podatku od nieruchomości dla budynków wynajmowanych przez Spółkę Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy oraz Wyższej Szkole } jak dla budynków pozostałych z wyjątkiem części wynajętej powierzchni przeznaczonych na bufet. Natomiast stawka dla Firmy } jak dla nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą.
- dla określenia stawki podatku decydujące znaczenie ma „zajęcie” przedmiotu najmu na daną działalność.
- Spółka może dokonać korekty podatku od nieruchomości od 1 sierpnia 2005r. dla Komendy OHP, a od 1 lutego 2006r. dla Wyższej Szkoły

Uzasadnienie

W dniu 31 marca 2008r. podatnik złożył wniosek o udzielenie interpretacji w zakresie stosowania przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie podatku od nieruchomości. Snółka wynajmuje część powierzchni budynków:

- Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy
- Wyższej Szkole
- Firmie

Spółka z Komendą OHP umowę najmu zawarła w dniu 10 maja 2005r. z mocą obowiązywania od 1 lipca 2005r. Wydanie przedmiotu najmu nastąpiło w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Z zawartej umowy wynika, iż najemca przedmiot wykorzystuje na działalność statutową (administracyjno-biurową) wynikającą z ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy w szczególności w zakresie zatrudnienia oraz przeciwdziałania marginalizacji i wykluczeniu społecznemu młodzieży, a także realizuje zadania w zakresie kształcenia i wychowania młodzieży.

Pierwsza umowa najmu z Wyższą Szkołą została podpisana w dniu 27 grudnia 2005r. z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2006r., drugą umowę podpisano 22 lutego 2007r. z mocą obowiązywania od 1 maja 2007r. Wydanie przedmiotów najmu nastąpiło w formie protokołu zdawczo-odbiorczych. Z umów najmu wynika, iż przedmioty najmu wykorzystuje do celów dydaktycznych związanych z tokiem studiów. może podnajmować wynajęte pomieszczenia Szkole Policealnej Niewielką część wynajętej powierzchni przeznaczyła na bufet.

Umowa z firmą została podpisana 3 września 1997r. z mocą obowiązywania od 1 września 1997r. Firma ta przedmiot najmu podnajmuje Wyższej Szkole na cele dydaktyczne, związane z tokiem studiów.

Do zawartych umów były podpisywane aneksy zmieniające powierzchnię najmu. Najemcy dokonywali adaptacji przedmiotów najmu do swoich potrzeb we własnym zakresie i na swój koszt.

Spółka udostępniła pomieszczenia położone w budynku, na nieruchomości której jest wieczystym użytkownikiem.

Zgodnie z art. 1a pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to 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;

Natomiast zgodnie z art. 1a pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych „działalność gospodarcza” w rozumieniu cytowanej ustawy to działalność, o której mowa w przepisach Prawa działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust.2 tegoż przepisu.

Przepis art. 106 ustawy z dnia 27 lipca 2005r. Prawo o szkolnictwie wyższym stanowi natomiast, że „*prowadzenie przez uczelnię działalności dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej sportowej, diagnostycznej, rehabilitacyjnej lub leczniczej nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 173, poz.1807,z późn.zm.)*”.

Jeśli zatem przyjąć, iż wynajmowane przez Wyższą Szkołę pomieszczenia nie są wykorzystywane na inną działalność niż powyżej wskazane w cyt. art.106 ustawy to nie są one przedmiotem opodatkowania *związanym z prowadzeniem*

działalności gospodarczej. Przyjmuje się, że taki charakter mają też pomieszczenia biurowe wykorzystywane na obsługę działalności „niegospodarczej” w powyższym rozumieniu.

A zatem Wyższej Szkoły nie można zaliczyć do grona przedsiębiorców ani też nie ma uzasadnienia dla traktowania jej jak innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

A co za tym idzie stawka podatku powinna być jak dla **budynków pozostałych**. Jedyne część nieruchomości wynajęta i przeznaczona na bufet powinna być opodatkowana stawką jak za działalność gospodarczą.

Również Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy (OHP) nie można przypisać statutu przedsiębiorcy ani też *innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą*.

Ochotniczy Hufiec Pracy jest instytucją rynku pracy (art. 6 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy) i państwową jednostką (jednostką budżetową) wyspecjalizowaną w działaniach na rzecz młodzieży, w szczególności młodzieży zagrożonej wykluczeniem społecznym, oraz bezrobotnych do 25 roku życia (art.6 ust.3, art.1-17 cyt. ustawy).

A zatem i w przypadku tego podmiotu, zajmującego ten przedmiot opodatkowania stawka podatkowa od niego powinna być skalkulowana jak dla **budynków pozostałych**.

W przypadku umowy zawartej pomiędzy Spółką, a Firmą następnie tą ostatnią, a Wyższą Szkołą.

wymaga wyjaśnienia czy podatnik ma prawo do zastosowania obniżonej stawki podatkowej. Umowa najmu pomiędzy Podatnikiem, a Panem prowadzącym działalność gospodarczą określa, że najemca będzie wykorzystywał przedmiot umowy do celów dydaktycznych związanych z tokiem studiów Wyższej Szkoły

Zawarta pomiędzy najemcą nieruchomości, a Wyższą Szkołą, umowa jest jedynie umową o świadczenie usług.

Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Firmę na rzecz szkoły między innymi obsługi potrzeb lokalnych uczelni, zapewnienie optymalnego zaplecza lokalowego do prowadzenia działalności dydaktycznej, administracyjnej, badawczo - naukowej, biblioteki i czytelnicy. W drodze umowy o świadczenie usług przez najemcę na rzecz Wyższej Szkoły, firma zobowiązała się za wynagrodzeniem m.in. zapewnić uczelni zaplecze lokalowe.

Działalność wpisana do rejestru działalności gospodarczej w Poznaniu pod numerem jest prowadzona m.in. w zakresie zagospodarowania nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek zgodnie z zapisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie ma podstaw do zastosowania obniżonej stawki podatkowej. Zatem uzasadnioną prawnie stawką w powyższej sprawie jest stawka jak dla nieruchomości związanych z prowadzeniem **działalności gospodarczej**.

Obowiązek podatkowy w odpowiedniej wysokości powstaje od miesiąca następnego po miesiącu, w którym miało miejsce zdarzenie powodujące jego powstanie albo zmianę treści obowiązku (art. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).

Zdarzeniem takim będzie objęcie w posiadanie przedmiotu opodatkowania. Biorąc pod uwagę obowiązujące prawne regulacje w tym zakresie zasadnym byłoby przyjęcie, że zdarzeniem tym, w tym omawianym przypadku wynajęcia przez podatnika przedmiotu opodatkowania osobie trzeciej, jest „zajęcie” przedmiotu najmu na daną działalność a więc jeśli strony przewidują, że wydanie – „zajęcie” nastąpi z momentem podpisania protokołu to tę datę należy przyjąć.

Spółka może dokonać korekty podatku od nieruchomości od
1 sierpnia 2005r. dla Komendy OHP, następnie od 1 lutego
2006r. dla Wyższej Szkoły

Mając na uwadze powyższe organ podatkowy postanowił udzielić interpretacji jak na wstępie.

Na niniejsze postanowienie służy zażalenie w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisma za
pośrednictwem tutejszego organu podatkowego do Samorządowego Kolegium
Odwoławczego w Poznaniu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Iwona Zwawiak
Z-ca Dyrektora Wydziału