POZnań

Prezydent Miasta Poznania
Urząd Miasta Poznania
Wydział Finansowy

Nr sprawy: Fn-VIII.310. 3. 2013
L. Dz. 190613-996

Poznań, 19 czerwca 2013r.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Poznania na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14b i 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.) stwierdza, że stanowisko

- przedstawione we wniosku z dnia 25 marca 2013 r. (data wpływu 27 marca 2013 r.) o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie zwolnienia z opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokali mieszkalnych wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków wraz gruntami w obrębie budynków, na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zm.) zwanej dalej u.p.o.l.:

– w zakresie dotyczącym zwolnienia od podatku od nieruchomości powierzchni budynków mieszkalnych (wraz z piwnicami lokatorskimi i korytarzami) nie zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej a wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków – **jest prawidłowe,**

– w zakresie dotyczącym zwolnienia od podatku od nieruchomości powierzchni budynków mieszkalnych zajętych na lokale własne Spółdzielni a wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków – **jest nieprawidłowe,**

– w zakresie dotyczącym możliwości zwolnienia od podatku od nieruchomości powierzchni gruntów nie wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków a znajdujących się w obrębie zabytkowych budynków mieszkalnych - **jest nieprawidłowe.**

UZASADNIENIE

Dnia 27 marca 2013 r. został złożony wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości lokali mieszkalnych wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków wraz gruntami w obrębie budynków.

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

(zwana dalej Spółdzielnią) jest właścicielem budynków mieszkalnych położonych na obszarze miasta Poznania. Z tego tytułu Spółdzielnia jest podatnikiem podatku od nieruchomości na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W posiadanych zasobach Spółdzielni znajdują się m.in. budynki mieszkalne wpisane indywidualnie do rejestru zabytków na podstawie decyzji wydanej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Budynki, które są wpisane do rejestru zabytków są utrzymywane i konserwowane zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. W budynkach znajdują się mieszkania wraz z piwnicami lokatorskimi, korytarze, lokale użytkowe oraz lokale własne Spółdzielni (pomieszczenia administracji, węzły cieplne, kotłownie).

W związku z przedstawionym stanem faktycznym Spółdzielnia zawarła pytania:

1. Czy Spółdzielnia może korzystać ze zwolnienia od podatku od nieruchomości dla budynków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l.?

2. Czy wymienione zwolnienie obejmuje wyłącznie powierzchnie mieszkań z piwnicami lokatorskimi oraz korytarzami, czy także powierzchnie lokali własnych Spółdzielni ?
3. Czy, gdy w decyzji o wpisaniu dobra kultury do rejestru zabytków nie ma mowy o gruncie pod nieruchomością, Spółdzielnia może korzystać ze zwolnienia w stosunku do gruntu znajdującego się w obrębie fundamentów nieruchomości ?

Spółdzielnia wyraziła stanowisko, iż może skorzystać ze zwolnienia od podatku od nieruchomości w zakresie części powierzchni budynków mieszkalnych nie zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej czyli powierzchni mieszkań wraz z przynależnymi pomieszczeniami piwnicznymi, korytarzami oraz lokalami własnymi.

Uznała, iż działalność, którą prowadzi jest działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej pomieszczenia nie zostały przez Spółdzielnię uwzględnione w zwolnieniu z podatku. Ponadto Spółdzielnia uznała, iż pomieszczenia przeznaczone na lokale własne (pomieszczenia administracji, węzły cieplne, kotłownie) oraz korytarze w nieruchomościach wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków nie są częściami zajętymi na prowadzenie działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Jednocześnie według Spółdzielni zwolnienie obejmuje także grunty w obrębie fundamentów budynków wpisanych do rejestru zabytków w zakresie w jakim można przypisać dane grunty do pomieszczeń zwolnionych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Rozpatrując stanowisko Strony zważono co następuje:

(zwana dalej Spółdzielnią)

ma tytuły prawne do posiadanych nieruchomości jako wieczysty użytkownik, właściciel oraz posiadacz samoistny.

Spółdzielnia przyznaje, iż prowadzi działalność gospodarczą. Według KRS przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność obiektów kulturalnych.

Zgodnie z definicją wyrażoną w art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. 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.

Przez działalność gospodarczą należy rozumieć działalność, o której mowa w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447 ze zm.) dalej u.o.s.g., a do której odsyła art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. Zgodnie z art. 2 u.o.s.g. - działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

W świetle powyższego Spółdzielnię należy zaliczyć do podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Jednocześnie wskazać należy, że gospodarczy charakter prowadzonej działalności nie jest uzależniony od faktycznego uzyskiwania dochodu, a jedynie od zamiaru osiągnięcia zarobku przez podmiot wykonujący działalność gospodarczą.

Podstawowa funkcja użytkowa budynku to cecha, która pozwala na zaklasyfikowanie go do odpowiedniego rodzaju pod kątem zastosowania właściwej stawki podatkowej. Zajęcie budynku mieszkalnego na działalność gospodarczą oznacza opodatkowanie tego budynku lub jego części wyższą stawką podatku.

Na podstawie wyroku NSA w Warszawie z dnia 22 lipca 2009 r. sygn. akt II FSK 460/08 różne części budynku mieszkalnego mogą być opodatkowane według różnych stawek podatku od nieruchomości, ale to nie stawka opodatkowania decyduje o charakterze budynku, lecz sposób jego wykorzystywania determinuje sposób (stawkę) opodatkowania. Nie ma również podstaw normatywnych twierdzenie, że z samego faktu posiadania budynku mieszkalnego przez przedsiębiorcę wynika, że budynek ten należy kwalifikować 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 ten (lub jego część) zostanie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 stycznia 2013 r. w sprawie II FSK 933/11 uznał, iż przez zwrot legislacyjny "zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej" należy rozumieć okoliczność faktyczną polegającą na rzeczywistym wykorzystywaniu (zajęciu) określonej części budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej, tj. prowadzeniu w tej części budynku (np. lokalu użytkowym) działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. Za zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej nie będą mogły być uznane natomiast te części budynku, które są wykorzystywane (zajęte) na cele mieszkalne, nawet wówczas, gdy ich oddanie przez spółdzielnię (lub innego właściciela będącego przedsiębiorcą) do korzystania osobom trzecim dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych (zajęcie na cele mieszkalne), nastąpiło w ramach gospodarczej działalności spółdzielni mieszkaniowej/innego przedsiębiorcy (np. komercyjnego najmu).

Nie ma wątpliwości w praktyce stosowania prawa, iż zakres pojęcia odniesionego w u.p.o.l. do nieruchomości, a mianowicie pojęcia „zajmować" na działalność gospodarczą a być „związaną z działalnością gospodarczą" nie są tożsame. Zatem jedynie zajmowanie, a więc wykonywanie na przedmiocie opodatkowania działalności gospodarczej kwalifikuje się jako „zajmowanie" (w tej części w jakiej przedmiot ten służy do wykonywania działalności gospodarczej).

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l. zwolnieniu od podatku od nieruchomości podlegają grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, **z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.**

Zwolnienie o którym mowa znajduje zastosowanie, gdy wpis do rejestru zabytków ma charakter „indywidualny". Obejmuje wyłącznie budynki (pałace, zamki, kamienice) i grunty (ogrody, place, aleje) stanowiące wartości zabytkowe, które potwierdza wpis do rejestru zabytków. Zwolnienie nie dotyczy nieruchomości lub ich części w przypadku prowadzenia na ich obszarze działalności gospodarczej, np. restauracji, hotelu, budynku wynajmowanego przez podmioty gospodarcze.

W świetle powyższego pomieszczenia przeznaczone na lokale własne podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą jakim jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w nieruchomościach wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków są pomieszczeniami zajętymi na prowadzenie działalności gospodarczej w związku z czym nie podlegają zwolnieniu na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 6 u.p.o.l.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia z dnia 13 sierpnia 2010 r. w sprawie II FSK 450/09 orzekł, że zwolnienie z podatku od nieruchomości, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (u.p.o.l.), obejmuje wyłącznie grunty i budynki indywidualnie wpisane do rejestru zabytków. Jeśli grunty nie są wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, to nie są zwolnione z podatku, nawet jeśli budynki posadowione na tych gruntach i stanowiące odrębny przedmiot opodatkowania (art. 2 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 1 a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.) są wpisane do tego rejestru oraz korzystają ze zwolnienia.

Jeżeli tylko budynek jest wpisany do rejestru zabytków, to grunt pod nim nie korzysta ze zwolnienia w podatku od nieruchomości. (G. Prawna 2010/8/158)

Problematykę ochrony zabytków oraz wpisów do rejestru zabytków normują: ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.) artykuły 9-14 oraz wydane na jej podstawie akty wykonawcze w tym rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w

sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stwierdzono co następuje:

Zasadnym zatem jest przyjęcie, że jeżeli do ewidencji wpisany jest konkretny budynek (nie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej) to podlega on zwolnieniu, co nie obejmuje gruntu. Grunt taki może być zwolniony, kiedy jest przedmiotem indywidualnego wpisu do rejestru. Budynek wpisany indywidualnie do rejestru zabytków w części zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej (lokale własne Spółdzielni) nie podlega zwolnieniu z podatku od nieruchomości, o którym mowa w przepisach art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

POUCZENIE:

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 Poznaniu ul. Ratajczaka 10/12 61-815 Poznań, 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 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2012 r., poz. 270 j.t.). 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: Urząd Miasta Poznania Wydział Finansowy Oddział Podatku od Nieruchomości Osób Prawnych ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań.

z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Iwona Zwawiak
Z-ca Dyrektora Wydziału