

Poznań, (...).2025 roku

Znak sprawy: (...)



Nr rejestru: (...)

(...)

Interpretacja przepisów prawa podatkowego

Prezydent Miasta Poznania na podstawie art. 14j § 1 i 3 w związku z art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, dalej: „o.p.”) w odpowiedzi na wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia (...) 2025 r. (data wpływu: (...), dalej: „Wniosek”) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania budowli wskazanych we wniosku uznaje stanowisko Wnioskodawcy – (...) (dalej: „Wnioskodawca”) wyrażone we Wniosku za **prawidłowe**.

Uzasadnienie

(..).2025 roku do Prezydenta Miasta Poznania wpłynął wniosek (...) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Z treści wniosku wynika, że przedmiotem interpretacji jest ocena prawidłowości, a w konsekwencji braku objęcia opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości budowli będących własnością wnioskodawcy położonych na gruntach związanych z budynkami mieszkalnymi, w których wydzielono także lokale użytkowe stanowiące niewielką część tych budynków o charakterze mieszkalnym zarówno w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 roku i w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 roku.

Przedstawiono następujący opis stanu faktycznego:

Zasadniczym przedmiotem działalności Wnioskodawcy jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Wnioskodawca realizuje to zadanie w formie budownictwa społecznego, które ma na celu dostarczenie mieszkań o niższych kosztach, niż na rynku pierwotnym, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niższych dochodach. Programy (...) wspierane są przez organy państwowe i samorządowe. Właścicielem Wnioskodawcy jest (...)

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Wnioskodawca jest właścicielem budynków mieszkalnych. W części budynków mieszkalnych zostały wydzielone lokale użytkowe. Stanowią one niewielką część budynków mieszkalnych (najczęściej lokale użytkowe zlokalizowane są na parterze danego budynku) i nie zmieniają charakteru tych budynków. Pomimo wydzielenia lokali użytkowych, budynki są w przeważającej części wykorzystywane do celów mieszkaniowych. Lokale użytkowe są najczęściej wynajmowane w

celu świadczenia usług powszechnie dostępnych, służących mieszkańcom danego budynku/osiedla.

Wnioskodawca oprócz nieruchomości budynkowych obejmujących budynki mieszkalne posiada również obiekty stanowiące budowle przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danej nieruchomości takie jak: drogi, parkingi, chodniki, ciągi pieszo-jezdne itp. Ciągi pieszo-jezdne, chodniki, latarnie, sieci ciepłownicze, przyłącza kanalizacyjne, ciepłownicze, węzły, wymienniki położone są na terenach, na których znajdują się budynki mieszkalne i są z nimi związane. Wszystkie budowle służą do zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

Dojazdy do budynków, chodniki czy też parkingi pod blokami są ogólnodostępne dla mieszkańców jak i również innych osób fizycznych i prawnych, za których korzystanie wnioskodawca nie pobiera opłat. Budowle w postaci oświetlenia zewnętrznego, kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej z przyłączami, węzłów cieplnych itp. służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Do przedstawionego opisu stanu faktycznego Wnioskodawca zadał następujące pytanie:

1. Czy w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 r. budowle stanowiące własność Wnioskodawcy takie jak: parkingi, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, drogi, latarnie, sieci ciepłownicze, przyłącza kanalizacyjne, ciepłownicze, węzły czy wymienniki, elementy infrastruktury wod-kan. znajdujące się na gruntach związanych z budynkami mieszkalnymi, w których niewielką część wszystkich lokali stanowią lokale użytkowe, a które to budowle służą do prawidłowego korzystania z w/w budynków – podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości ?
2. Czy w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r. budowle stanowiące własność Wnioskodawcy takie jak: parkingi, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, drogi, latarnie, sieci ciepłownicze, przyłącza kanalizacyjne, ciepłownicze, węzły czy wymienniki, elementy infrastruktury wod-kan. znajdujące się na gruntach związanych z budynkami mieszkalnymi, w których niewielką część wszystkich lokali stanowią lokale użytkowe podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości ?

W odniesieniu do przedstawionego opisu stanu faktycznego Wnioskodawca przedstawił następujące stanowisko:

„W opinii Wnioskodawcy, zarówno według regulacji prawnych obowiązujących do 31 grudnia 2024 r., jak i w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r. budowle stanowiące własność Wnioskodawcy, takie jak: parkingi, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, drogi, latarnie, sieci ciepłownicze, przyłącza kanalizacyjne, ciepłownicze, węzły, wymienniki, czy elementy infrastruktury wod-kan, znajdujące się na gruntach związanych z budynkami mieszkalnymi, w których niewielką część wszystkich lokali stanowią lokale użytkowe, nie podlegały / nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

(...)

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2025, poz. 707 ze zm.; dalej: u.p.o.l.), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają:

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

Treść ww. przepisu nie uległa zmianie w związku z nowelizacją przepisów u.p.o.l., która weszła w życie od 1 stycznia 2025 r. (tj. w stanie prawnym do 31 grudnia 2024 r. ww. przepis miał takie samo brzmienie).

Z powyższego przepisu wynika zatem, że budowle lub ich części podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wyłącznie w sytuacji, gdy są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Budowle nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Z kolei, w świetle art. 1a ust. 2a pkt 1 u.p.o.l. do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Analiza powyższego przepisu prowadzi do wniosku, iż jeżeli na gruncie, który związany jest z budynkiem mieszkalnym, znajduje się budowla lub jej część, to choć znajduje się ona w posiadaniu przedsiębiorcy, ale nie jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, to budowla ta lub jej część nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Konkluzja ta znalazła odzwierciedlenie w interpretacji indywidualnej wydanej przez tut. Organ (...) 2025 r. (nr (...)). W interpretacji tej Organ stwierdził, że:

„Nie każda budowla lub jej część, ale tylko ta, która jest „związana z prowadzeniem działalności gospodarczej” podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Jeżeli budowla jest zlokalizowana na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym, nie jest wykorzystywana dla prowadzenia działalności gospodarczej, a jej przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych, to nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przewidzianym dla budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” – cyt. wyrok NSA z 2.12.2016r., sygn. II FSK 3208/14.

W powyższym wyroku NSA podkreśla, że jeśli na gruncie, który związany jest z budynkiem mieszkalnym znajduje się budowla lub jej część, to choć znajduje się ona w posiadaniu

przedsiębiorcy, ale nie jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, budowla ta lub jej część nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami (art. 1a ust. 2a pkt. 1 u.p.o.l. zarówno w obecnym jaki i w poprzednim stanie prawnym). Jak widać cytowany przepis nie wymienia literalnie budowli związanej z budynkami mieszkalnymi jako przesłanki decydującej o braku związania z prowadzoną działalnością gospodarczą. Jednakże w orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że budowle zlokalizowane na gruntach związanych z budynkami mieszkalnymi, które służą realizacji potrzeb mieszkaniowych nie podlegają opodatkowaniu”.

Wnioskodawca pragnie wskazać, że ww. wniosek powinien znajdować zastosowanie również w przypadku, gdy budowle są związane z budynkami mieszkalnymi, w których są również zlokalizowane lokale użytkowe. Stanowisko takie zostało jednoznacznie potwierdzone w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 listopada 2023 r. (sygn. III FSK 3293/21).

Ww. wyrok dotyczył sprawy analogicznej do tej, która jest przedmiotem niniejszego wniosku. Wyrok dotyczył bowiem spółdzielni mieszkaniowej prowadzącej typową działalność polegającą na dostarczaniu i zarządzaniu lokalami mieszkalnymi, garażami oraz lokalami o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia prowadziła również działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych, garaży, dzierżawie gruntów. Oprócz nieruchomości budynkowych obejmujących lokale mieszkalne i użytkowe spółdzielnia posiadała nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez członków/mieszkańców danej nieruchomości, np. drogi, chodniki, ciągi pieszo-jezdne itp. Spółdzielnia była właścicielem tych budowli. Ciągi pieszo-jezdne, chodniki, latarnie, sieci ciepłownicze, przyłącza kanalizacyjne, ciepłownicze, węzły, wymienniki położone były na terenach, na których znajdowały się budynki mieszkalne wielorodzinne. W niektórych budynkach znajdowały się lokale użytkowe wynajmowane przez spółdzielnię. Wszystkie budowle służyły do zaspokajania potrzeb mieszkańców. Dojazdy do budynków, chodniki czy też parkingi pod blokami były ogólnie dostępne dla mieszkańców, jak i innych osób fizycznych i prawnych.

Naczelny Sąd Administracyjny uznał za celowe odniesienie się do kwestii "podwójnego" wykorzystywania budowli zlokalizowanych na gruntach spółdzielni mieszkaniowej, tzn. z jednej strony zabezpieczających potrzeby osób zajmujących lokale mieszkalne, z drugiej wykorzystywanych przez najemców lokali użytkowych. W takim przypadku organ interpretacyjny stwierdził bowiem, że jeżeli budowla jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej chociażby w części (wynajem lokali na cele związane z działalnością gospodarczą najemców), to podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na zasadach określonych w art. 4 ust. 1 pkt 3 i pkt 5 u.p.o.l według stawek maksymalnych.

Naczelny Sąd Administracyjny, uwzględniając realia faktyczne wynikające z wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji, poglądu tego nie podzielił. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że:

„Naczelny Sąd Administracyjny nie podziela natomiast poglądu skarżącego kasacyjnie organu interpretacyjnego, według którego budowle powiązane chociażby w części z obsługą lokali użytkowych (zajętych na cele związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez najemców) podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w całości. Nietrudno bowiem wyobrazić sobie sytuację, w budynku spółdzielni, w którym znajdowały się wyłącznie lokale mieszkalne, jeden z użytkowników takiego lokalu postanowił przeznaczyć jego część na prowadzenie działalności gospodarczej (np. prowadzenie biura firmy). Oczywiście taką część lokalu mieszkalnego (wg wpisów do ewidencji gruntów i budynków) należy uznać za zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. Czy jednak okoliczność ta ma zdecydować o uznaniu wszystkich budowli znajdujących się na nieruchomości, w tym również związanych z obsługą lokalu o podwójnych funkcjach (chodniki, parkingi, drogi dojazdowe), jako podlegających opodatkowaniu? Taką interpretację regulacji zawartych w u.p.o.l. trudno pogodzić zarówno z zasadą sprawiedliwości, jak i proporcjonalności. Rozpatrujący niniejszą sprawę skład orzekający jest zdania, że kryterium związania z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. nie spełniają te budowle zlokalizowane na nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej (np. chodniki, drogi dojazdowe, parkingi itp., nawet jeżeli mają charakter ogólnodostępny), które zapewniają konieczną obsługę budynku mieszkalnego, służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców budynku mieszkalnego (w całości lub części), za korzystanie z nich nie jest pobierana opłata. Naczelny Sąd Administracyjny wyklucza przy tym możliwość objęcia opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości budowli, w części odnoszącej się do obsługi lokali komercyjnych. Taki sposób rozliczenia nie wynika z ustawy, a nadto obliczenie właściwych proporcji podatku będzie trudne, a nawet niemożliwe do ustalenia.

Rację należy wobec tego przyznać Sądowi pierwszej instancji, że opodatkowanie podatkiem od nieruchomości nie dotyczy budowli zlokalizowanych na gruntach, które należy traktować jako związane z budynkami mieszkalnymi w przedstawionym wyżej znaczeniu, nawet jeżeli nie stanowią części składowej lokali mieszkalnych, ale których przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i które nie są wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a w konsekwencji opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości powinny podlegać jedynie te budowle zlokalizowane na nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej, które służą wyłącznie obsłudze lokali użytkowych znajdujących się budynku mieszkalnym, związanych z komercyjną działalnością tejże spółdzielni”.

Podsumowując, zdaniem Wnioskodawcy, zarówno według regulacji prawnych obowiązujących do 31 grudnia 2024 r., jak i w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r., ww. budowle nie podlegały/nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe:

Wniosek o interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości dotyczy dwóch stanów prawnych:

1. stan prawny od 1 stycznia 2025 roku
2. stan prawny do 31 grudnia 2024 roku.

Co do zasady, zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty i budynki (niezależnie od sposobu ich wykorzystania) oraz budowle, jeśli są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Przepis ten nie uległ zmianie w związku z nowelizacją, która weszła w życie od 1 stycznia 2025 roku. W poprzednim stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 roku miał takie samo brzmienie. Z powyższego przepisu wynika zatem, że budowle lub ich części podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w sytuacji, gdy są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W stanie prawnym od 1 stycznia 2025 roku obowiązują wymienione poniżej przepisy prawne.

Art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. stanowi, że budowlą jest:

- a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- b) elektrownia wiatrowa, elektrownia jądrowa i elektrownia fotowoltaiczna, biogazownia, biogazownia rolnicza, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linowa, wyciąg narciarski oraz skocznia, w części niebędącej budynkiem - wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,
- c) urządzenie budowlane - przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- d) urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a-c - wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
- e) fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową

- wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie.

Na gruncie art. 1a ust. 1 pkt 2a u.p.o.l. przez obiekt budowlany należy rozumieć budynek lub budowlę, z wyłączeniem wyrobisk górniczych, a także niewielkich obiektów stanowiących:

- a) obiekty kultu religijnego - w szczególności kapliczki, krzyże przydrożne i figury,
- b) obiekty architektury ogrodowej - w szczególności posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki, pergole, murowane grille i oczka wodne,
- c) obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku - w szczególności śmietniki, wiaty na wózki dziecięce i rowery oraz obiekty stanowiące wyposażenie placów zabaw dla dzieci.

Art. 1a ust. 1 pkt. 1 u.p.o.l. zawiera definicję budynku zgodnie z którym, przez budynek należy rozumieć obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz który posiada fundamenty i dach, z wyłączeniem obiektu, w którym są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, którego podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność.

W świetle art. 1a ust. 1 pkt. 3 u.p.o.l. przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Art. 1a ust. 1 pkt. 4 u.p.o.l. stanowi, iż przez działalność gospodarczą należy rozumieć działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162 i 2105 oraz z 2022 r. poz. 24, 974 i 1570);

Zgodnie art. 1a ust. 2a u.p.o.l. do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
- 2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d,
- 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

W poprzednim stanie prawnym do 31 grudnia 2024 roku obowiązywały wymienione poniżej przepisy prawne.

Art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. stanowi, że budowlą jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

W świetle art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, dalej jako pr. bud). przez obiekt budowlany należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

Zgodnie z art. 3 pkt 3 pr. bud. przez budowlę należy rozumieć, każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe,

wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Na podstawie art. 3 pkt 3a pr. bud. przez obiekt liniowy należy rozumieć, obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, droga kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable zainstalowane w kanalizacji kablowej, kable zainstalowane w kanale technologicznym oraz kable telekomunikacyjne dowieszone do już istniejącej linii kablowej nadziemnej nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego.

Na gruncie art. 3 pkt 9 pr. bud. przez urządzenie budowlane należy rozumieć, urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

Art. 3 pkt 2 pr. bud. zawiera definicję budynku, zgodnie z którym przez budynek należy rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Zgodnie z art. 3 pkt 4 pr. bud. przez obiekt małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Art. 1a ust. 1pkt. 4 u.p.o.l. stanowi, iż przez działalność gospodarczą należy rozumieć działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162 i 2105 oraz z 2022 r. poz. 24, 974 i 1570);

W świetle art. 1a ust.2a u.p.o.l. do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
- 2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d,
- 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Odnosząc się do powyższych przepisów prawnych zarówno w obowiązującym jak i poprzednim stanie prawnym wskazać należy, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty i budynki lub ich części według stawek ustalonych przez radę gminy w drodze uchwały. Opodatkowaniu podlegają również budowle lub ich części jeżeli są związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Analizując sytuację wskazaną we wniosku dotyczącą problemu opodatkowania podatkiem od nieruchomości budowli stanowiących własność Wnioskodawcy takich jak: parkingi, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, drogi, latarnie, sieci ciepłownicze, przyłącza kanalizacyjne, ciepłownicze, węzły, wymienniki, elementy infrastruktury wod-kan. znajdujące się na gruntach związanych z budynkami mieszkalnymi, w których niewielką część wszystkich lokali stanowią lokale użytkowe, a które to budowle służą do prawidłowego korzystania z ww. budynków, trzeba przede wszystkim dokonać wykładni treści przepisu art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. oraz orzecznictwa sądów administracyjnych w tym zakresie.

Art. 2 ust. 1 pkt. 3 u.p.o.l. przewiduje opodatkowanie budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Z kolei z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. wynika, że przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem m.in. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami (art. 1a ust. 2a pkt 1 u.p.o.l.).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że samo posiadanie budowli przez przedsiębiorcę nie wystarcza dla wystąpienia wskazanego powyżej związku – wymagany jest faktyczny związek z komercyjnym wykorzystaniem budowli.

Na gruncie linii orzeczniczej NSA – m in. stanowiska przedstawionego w wyroku z dnia 22 listopada 2023 roku, sygn. akt. III FSK 3293/21 - należy podkreślić, że za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy uznać jedynie te budowle, które służą wyłącznie obsłudze lokali użytkowych (o charakterze komercyjnym). Jeżeli jednak budowla faktycznie obsługuje cały budynek, w tym także lokale mieszkalne, i nie można jej przypisać wyłącznie do celów prowadzenia działalności gospodarczej, wówczas nie kwalifikuje się ona do opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

W uzasadnieniu ww. wyroku wskazano, iż:

- „ (...) kryterium związania z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. nie spełniają te budowle zlokalizowane na nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej np. chodniki, drogi dojazdowe, parkingi itp., nawet jeżeli mają charakter ogólnodostępny, które zapewniają konieczną obsługę budynku mieszkalnego, służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców budynku mieszkalnego w całości lub części, za korzystanie z nich nie jest pobierana opłata. Naczelny Sąd Administracyjny wyklucza przy tym możliwość objęcia opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości budowli, w części odnoszącej się do obsługi lokali komercyjnych. Taki sposób rozliczenia nie wynika z ustawy, a nadto obliczenie właściwych proporcji podatku będzie trudne, a nawet niemożliwe do ustalenia”,
- „(...) opodatkowanie podatkiem od nieruchomości nie dotyczy budowli zlokalizowanych na gruntach, które należy traktować jako związane z budynkami mieszkalnymi w przedstawionym wyżej znaczeniu, nawet jeżeli nie stanowią części składowej lokali mieszkalnych, ale których przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i które nie są wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a w konsekwencji opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości powinny podlegać jedynie te budowle zlokalizowane na nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej, które służą wyłącznie obsłudze lokali użytkowych znajdujących się w budynku mieszkalnym, związanych z komercyjną działalnością tejże spółdzielni”

Choć powyżej wskazany wyrok NSA odnosi się do sytuacji, w którym podatnikiem jest spółdzielnia mieszkaniowa to występujące w nim stwierdzenia mają charakter uniwersalny i znajdują zastosowanie w stanie faktycznym opisanym we Wniosku.

W konsekwencji, jeżeli budowla służy całemu budynkowi (w tym mieszkaniom), to nie można jej klasyfikować jako związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.

Mając na uwadze powyższe, Prezydent Miasta Poznania, uznaje stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku za prawidłowe, albowiem budowle stanowiące własność Wnioskodawcy, położone na gruntach związanych z budynkami mieszkalnymi, w których niewielką część wszystkich lokali stanowią lokale użytkowe, a które to budowle służą prawidłowemu korzystaniu z tych budynków, takie jak: parkingi, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, drogi, latarnie, sieci ciepłownicze, przyłącza kanalizacyjne, ciepłownicze, węzły, wymienniki, elementy infrastruktury wodno – kanalizacyjnej nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 roku, a także nie podlegały w poprzednim stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 roku.

Informacja na temat przetwarzania danych osobowych: www.poznan.pl/klauzulainformacyjna/

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.

Zgodnie z art. 14na § 1 ustawy Ordynacja podatkowa przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych (art. 14na § 2 ustawy - Ordynacja podatkowa).

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, ul. Franciszka Ratajczaka 10/12, 61-815 Poznań, w dwóch egzemplarzach, zgodnie z art. 47 oraz 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a ustawy za pośrednictwem organu, który wydał interpretację - Prezydenta Miasta Poznania. Jednocześnie, zgodnie art. 57a ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.