

Prezydent Miasta Poznania
Urząd Miasta Poznania
Wydział Finansowy

Nr sprawy: Fn-VIII.310.6.2013
L. Dz. 2005/13-2003.....

Poznań, 30 września 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

SP.Z O.O. przedstawione we wniosku z dnia 27 czerwca 2013 r. (data wpływu 1 lipca 2013 r.) o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie stawki podatku od nieruchomości dla pomieszczeń administracyjnych nie będących lokalami usługowymi, znajdujących się w budynkach mieszkalnych należących do Spółki, z uwzględnieniem unormowań zawartych w art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zm.) zwanej dalej u.p.o.l.:

– w odniesieniu do twierdzenia, że pomieszczenia administracyjne nie będące lokalami usługowymi, znajdujące się w budynkach mieszkalnych Spółki powinny być opodatkowane według stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.a) u.p.o.l – **jest nieprawidłowe,**

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, Wydział Finansowy, Oddział Podatku od Nieruchomości Osób Prawnych, ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań
tel. +48 61 878 46 19, fax +48 61 878 46 13, pm@um.poznan.pl, www.poznan.pl

UZASADNIENIE

Dnia 1 lipca 2013 r. został złożony wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie stawki podatku od nieruchomości dla pomieszczeń administracyjnych nie będących lokalami usługowymi, znajdujących się w budynkach mieszkalnych Spółki

W e wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

..... (dalej Spółka lub TBS) jest podmiotem utworzonym zgodnie z ustawą z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa (Dz. U. z 1995 r. Nr 133, poz. 654 ze zm.), którego celem statutowym jest realizacja zadań wynikających z ww. ustawy, a w szczególności budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

TBS wypełnia jednocześnie zadania wynikające m.in. z zapisów ustawy z 22.06.1995 r. o zakwaterowaniu Dz. U. z 2005 r. Nr 42 poz. 398 ze zm.), jak również zadania nałożone na Spółkę przez

(zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Spółka jest właścicielem m.in. budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W budynkach zlokalizowane są pomieszczenia gospodarcze posiadające urządzenia opomiarowania, a także ujęcia wody i miejsca do przechowywania środków czystości oraz pomieszczenia częściowo niewykorzystane. Niektóre z pomieszczeń są wykorzystywane jako pomieszczenia administratora oraz pomieszczenia do przechowywania dokumentacji technicznej budynków oraz dodatkowych kluczy i wykonywania czynności właścicielskich w zakresie prawidłowej eksploatacji.

Przedmiotowe pomieszczenia są wykorzystywane wyłącznie w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania będących własnością Spółki wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz służą również mieszkańcom budynków.

Wnioskodawca twierdzi, że nie są wykorzystywane do działalności gospodarczej, gdyż nie spełniają warunków technicznych. Spółka nigdy nie wynajmowała pomieszczeń, o których mowa i nie podejmowała żadnych działań w tym zakresie.

Na terenie nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu Podatnik prowadzi działalność mającą na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych, w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych na terenie nieruchomości, nie generując żadnych dodatkowych przychodów z opisanych we wniosku pomieszczeń.

Pomieszczenia znajdujące się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych opisane w stanie faktycznym nie są wykorzystywane przez Spółkę do prowadzenia działalności gospodarczej innej, niż związanej bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i zdaniem Podatnika powinny zostać uznane jako służące wyłącznie do celów zapewnienia lokatorom realizacji ich potrzeb mieszkaniowych i opodatkowane stawkami dla budynków mieszkalnych.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się 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.

Z treści powołanego przepisu zdaniem Wnioskodawcy wynika, że budynki mieszkalne wykorzystywane w celach mieszkalnych nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki przewidzianej dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Uzasadnieniem takiej kwalifikacji powierzchni przedmiotowych pomieszczeń administracyjnych jest w całości służebna funkcja pełniona przez nie wobec lokali mieszkalnych znajdujących się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych

zlokalizowanych w Poznaniu. Dodatkowo budynki te zostały w całości zakwalifikowane jako budynki mieszkalne.

W ocenie Wnioskodawcy na podstawie opisanego stanu faktycznego pomieszczenia administracyjne powinny być opodatkowane według stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.a) u.p.o.l.

W odniesieniu do lokali usługowych powinna być stosowana stawka przewidziana dla budynków i lokali zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.b) u.p.o.l.

W związku z przedstawionym stanem faktycznym Spółka zawarła pytanie:

Według jakiej stawki podatku od nieruchomości powinny być opodatkowane pomieszczenia administracyjne nie będące lokalami usługowymi w opisanym stanie faktycznym?

Rozpatrując stanowisko Strony zważono co następuje:

Spółka jest właścicielem opisanych nieruchomości. Na podstawie zapisów Krajowego Rejestru Sądowego przedmiotem działalności Spółki są: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, przygotowanie terenu pod budowę, wykonywanie instalacji elektrycznych, wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, tynkowanie, zakładanie stolarki budowlanej, posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, malowanie i szklenie, wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, pozostałe zakwaterowanie, pozostałe sprzątanie.

Spółka prowadzi zatem działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

Za 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 2013 r. Nr 672 j.t.), 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.

Wskazać należy przy tym, że gospodarczy charakter prowadzonej działalności nie jest uzależniony od faktycznego uzyskiwania dochodu, a jedynie od zamiaru osiągnięcia zarobku przez podmiot wykonujący działalność gospodarczą.

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.

W artykule 55 Kodeksu cywilnego wskazuje się, że przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Jeżeli zatem dany budynek wchodzi w skład przedsiębiorstwa, to powinien być opodatkowany najwyższymi stawkami podatku od nieruchomości. Natomiast jeżeli nie jest przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej (nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa), to nie można mówić o jego związaniu z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W świetle utrwalonego orzecznictwa **podstawowa funkcja użytkowa budynku** to cecha, która pozwala na zaklasyfikowanie go do odpowiedniego rodzaju pod kątem zastosowania właściwej stawki podatkowej natomiast zajęcie budynku mieszkalnego na działalność gospodarczą oznacza opodatkowanie tego budynku lub jego części wyższą stawką podatku.

Okoliczność, że budynek mieszkalny znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, nie jest wystarczającą przesłanką do stwierdzenia, że budynek ten jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 września 2009 r. w sprawie II FSK 542/08 podkreślił, że przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie odwołują się do przepisów prawa budowlanego w zakresie określenia kategorii czy przeznaczenia budynku, w szczególności nie nakazują poszukiwania definicji budynku mieszkalnego w przepisach prawa budowlanego. Przeciwnie, ustawodawca przekazując radom gminy (art. 5 ust. 1 ustawy) uprawnienie do ustalania stawek, dał im **możliwość różnicowania stawek podatku od budynków w zależności od ich przeznaczenia** / na podst. WSA w Szczecinie z dnia 1 czerwca 2011 r. I S.A./Sz 164/11/.

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).

W wyroku WSA w Szczecinie z dnia 6 lutego 2008 r. sygn. akt I SA/Sz 631/07 stwierdzono m.in., iż „przepis art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy nie wskazuje, "iż w budynkach mieszkalnych posiadanie przez przedsiębiorcę pomieszczeń niemieszkalnych i mieszkalnych, bez ich faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej, nie uprawnia do stosowania najwyższej stawki podatkowej". Z przepisu tego wynika natomiast, iż objęte zostały nim (a tym samym najwyższą stawką podatkową) dwie kategorie "budynków lub ich części":

- a) związane z działalnością gospodarczą (czyli będące w posiadaniu przedsiębiorcy, niezależnie od tego, czy jest w nich prowadzona działalność gospodarcza),
- b) budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”.

Ponadto stwierdzono: „do drugiej kategorii (pkt b) należą natomiast tylko budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej - a więc budynki (lub ich części - lokale) które ze swej istoty (mieszkalnej) nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jeżeli jednak takie budynki lub ich części faktycznie zajęte są na prowadzenie działalności gospodarczej, to podlegają opodatkowaniu według najwyższych stawek (takich samych jak dla budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą, i to niezależnie od tego, czy należą do przedsiębiorcy, czy do podmiotów nie prowadzących działalności gospodarczej”.

W wyroku WSA w Gdańsku z dnia 22 lutego 2012 r. sygn. akt I SA/Gd 1/12 orzeczono, że budynek mieszkalny pozostający w posiadaniu przedsiębiorcy, a niewykorzystywany na cele prowadzenia działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu według stawek dla budynków mieszkalnych, zaś **warunkiem**

opodatkowania według wyższej stawki jest faktyczne zajęcie danego budynku (jego części) na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

Stwierdzić należy zatem, że do prawidłowego opodatkowania budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej niezbędna jest łączna analiza dwóch przepisów : art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) i b) u.p.o.l.

Zasadą jest, że każdy budynek będący w posiadaniu przedsiębiorcy traktowany jest jako związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Od zasady tej wprowadzono wyjątek w postaci budynków mieszkalnych. Te co do zasady opodatkowane są stawką preferencyjną (art. 5 ust.1 pkt 2 lit.a), chyba że byłyby zajęte (w całości lub w części) na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b).

Pamiętać należy przy tym, że przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości został określony w art. 2 ustawy: **podatkowi podlegają budynki lub części budynków.**

Leonard Etel w Komentarzu do art. 5 ustawy o podatku od nieruchomości – stan prawny na 2013.01.01 ustosunkował się do sformułowania zawartego w z art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., dotyczącego budynków mieszkalnych lub ich części *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej* następująco: „Sformułowanie to wyraźnie sugeruje, na co zwrócił uwagę Naczelny Sąd Administracyjny w jednym z wyroków, aby część budynku mieszkalnego była przeznaczona do prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w budynku. Wymagane jest zatem, zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, ustalenie bezpośredniego związku między częścią budynku mieszkalnego i rodzajem wykonywanej przez podatnika działalności”.

W świetle powyższego rozstrzygające jest rzeczywiste wykorzystywanie pomieszczeń w budynkach mieszkalnych.

W przedstawionym stanie faktycznym należące do Spółki części budynków mieszkalnych niewykorzystywane na cele prowadzenia działalności gospodarczej powinny podlegać opodatkowaniu według stawek dla budynków mieszkalnych.

Te z pomieszczeń, które są wykorzystywane jako pomieszczenia administratora, pomieszczenia do przechowywania kluczy lub innych przedmiotów właściciela oraz do przechowywania dokumentacji technicznej budynków powinny podlegać opodatkowaniu według stawek najwyższych. Wynika to ze związku pomiędzy częściami budynków mieszkalnych i rodzajem wykonywanej przez podatnika działalności.

Reasumując, części budynków mieszkalnych Spółki, której celem statutowym jest realizacja zadań polegających m.in. na budowaniu domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu, zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi powinny być potraktowane jako zajęte na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Wspomniane pomieszczenia nie są bowiem wykorzystywane (zajęte) na cele mieszkalne lecz służą wykonywaniu czynności właścicielskich w zakresie prawidłowej eksploatacji tychże budynków.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stwierdzono co następuje:

pomieszczenia administracyjne nie będące lokalami usługowymi, znajdujące się w budynkach mieszkalnych Spółki powinny być opodatkowane według stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.b) u.p.o.l.

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 2002r. 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 UD PRZEWODNICZĄ MIASTA
mgr. Wioletta Żwawiał
Zast. Dyrektora Wydziału