

.....
.....
.....

PL.310.1.2014

Olsztyn, 10.03.2014 r.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Olsztyna działając na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.) w związku z art. 1a, art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.)

uznaje za nieprawidłowe stanowisko zaprezentowane we wniosku z dnia o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zastosowania wobec budynku przy ul. stawki podatku od nieruchomości właściwej dla budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego

UZASADNIENIE

W dniu do organu podatkowego wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości w odniesieniu do budynku położonego w zajętego na prowadzenie działalności oświatowej i edukacyjnej w postaci żłobka, przedszkola i szkoły podstawowej.

W piśmie przedstawiono następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca będący spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, jest właścicielem położonej w nieruchomości zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą o numerze Nieruchomość obejmuje działkę gruntu o numerze ewidencyjnym oraz budynek, który zajmowany jest na prowadzenie działalności oświatowej. Od początku był on przeznaczony do prowadzenia w nim tego rodzaju działalności, co znajduje swoje odzwierciedlenie w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Olsztyna z dnia Decyzja ta określa przeznaczenie nieruchomości na cele prowadzenia szkoły podstawowej i przedszkola.

Wnioskodawca zawarł w dniu umowę najmu opisanej wyżej nieruchomości ze spółką Przedmiot umowy został wynajęty na prowadzenie działalności w postaci żłobka, przedszkola i szkoły podstawowej. Obecnie najemca zajmuje przedmiotową nieruchomość w całości na prowadzenie działalności oświatowej w postaci przedszkola i żłobka pod nazwą, zaś w niedługim czasie planowane jest rozpoczęcie działalności szkoły podstawowej. Najemca została wpisana do ewidencji szkół i placówek niepublicznych pod numerem (numer wpisu dla szkoły podstawowej), (numer wpisu dla przedszkola) prowadzonej przez Prezydenta Miasta Olsztyna oraz do rejestru żłobków i klubów dziecięcych pod numerem prowadzonego przez Prezydenta Miasta Olsztyna.

W odniesieniu do tak przedstawionego stanu faktycznego sformułowane zostało pytanie: *czy w stosunku do budynku zajętego na prowadzenie działalności oświatowej i edukacyjnej (prowadzenie żłobka, przedszkola i szkoły podstawowej) możliwe jest zastosowanie niższej stawki podatku od nieruchomości, tj. stawki podatku właściwej dla budynków (lub ich części) pozostałych określonej w § 1 ust. 2 pkt 5 Uchwały nr XVII/248/11 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30.11.2011 r. w sprawie podatku od nieruchomości.*

Przedstawiając własne stanowisko w sprawie wnioskodawca wskazał, iż w jego ocenie, *w omawianym przypadku winna mieć zastosowanie niższa stawka podatku od nieruchomości, tj. stawka dla budynków (lub ich części) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego określona w § 1 ust. 2 pkt 5 Uchwały nr XVII/248/11 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30.11.2011 r. w sprawie podatku od nieruchomości.*

Organ podatkowy dokonując interpretacji zważył, co następuje:

Na wstępie wymaga podkreślenia, że podany we wniosku stan faktyczny oraz sformułowane pytanie prawne będzie stanowić jedyną podstawę faktyczną wydanej interpretacji i tym samym wyznaczy granice, w jakich interpretacja będzie mogła wywołać określone w ustawie skutki prawne.

Wyjaśnić także należy, iż wysokość stawki podatku od nieruchomości właściwej dla budynków lub ich części pozostałych wynikająca z treści, wskazanego przez wnioskodawcę, § 1 ust. 2 pkt 5 Uchwały nr XVII/248/11 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30.11.2011 r. w sprawie podatku od nieruchomości, ma zastosowanie wyłącznie do roku podatkowego 2012 oraz 2013. Korzystając z przysługującego uprawnienia (na mocy art. 5 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) Rada Miasta Olsztyna określa, w drodze uchwały, wysokość stawek podatku od nieruchomości właściwych dla wskazanych w art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych kategorii przedmiotów opodatkowania, które obowiązują w określonym roku podatkowym. Z uwagi na powyższe, należy mieć na względzie, iż wysokość stawek podatku od nieruchomości, w tym stawki właściwej dla budynków lub ich części pozostałych, może być różna dla różnych lat podatkowych i wynika z podejmowanych w tym zakresie uchwał Rady Miasta Olsztyna. Niniejsza uwaga ma istotne znaczenie w kontekście stanu faktycznego wskazanego przez wnioskodawcę. Spółka wyjaśniła bowiem, iż budynek przy ul. od początku przeznaczony był do prowadzenia działalności oświatowej (obecnie funkcjonuje tam żłobek i przedszkole, a w najbliższej przyszłości funkcjonować w nim będzie również szkoła podstawowa).

Tym samym, wydając niniejszą interpretację, organ podatkowy odnosić się będzie do określonych kategorii stawek podatku od nieruchomości nie przesądzając przy tym o konkretnej wysokości określonej stawki podatkowej.

Upoważniając (w art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) radę gminy do określania wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustawodawca określił jednocześnie rodzaje przedmiotów opodatkowania tym podatkiem. W odniesieniu do budynków lub ich części ustawa wskazuje (w art. 5 ust. 1 pkt 2) następujące kategorie przedmiotów opodatkowania, którym odpowiadają, ustalone przez rady gmin, określone stawki podatku od nieruchomości:

- a) mieszkalne,
- b) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej,
- c) zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej 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.

Konstrukcja art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych prowadzi do wniosku, że możliwym jest zastosowanie wobec budynku lub jego części stawki podatku właściwej dla budynków pozostałych (określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) jedynie w sytuacji, gdy brak jest możliwości zastosowania wobec takiego budynku (lub jego części) stawek podatku od nieruchomości właściwych dla kategorii przedmiotów opodatkowania wskazanych w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a – d. „Budynki pozostałe” to budynki niemieszkalne oraz niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej (niezajęte na prowadzenie działalności gospodarczej). Aby więc możliwym było zastosowanie w odniesieniu do budynku stawki pozostałej, należy najpierw wykluczyć, że nie jest to budynek mieszkalny oraz nie jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej (bądź w przypadku budynku mieszkalnego - nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej).

Odnosząc powyższe do stanu faktycznego opisanego we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej wskazać należy, iż w stosunku do budynku wnioskodawcy nie jest możliwym zastosowanie stawki podatku od nieruchomości właściwej dla budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – jak oświadczył wnioskodawca, z decyzji PINB dla Miasta Olsztyna z dnia wynika, że budynek przy ul..... jest przeznaczony na prowadzenie w nim szkoły podstawowej oraz przedszkola i od początku przeznaczony był do prowadzenia tego rodzaju działalności,
- b) mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – jak wskazano wyżej jest to budynek przeznaczony na prowadzenie działalności oświatowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – z opisanego we wniosku stanu faktycznego nie wynika, aby w budynku prowadzona była działalność gospodarcza w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - z opisanego we wniosku stanu faktycznego nie wynika, aby budynek zajęty był przez podmiot udzielający świadczeń zdrowotnych.

Do ustalenia pozostaje zatem, czy w stosunku do budynku wnioskodawcy będzie mieć zastosowanie stawka podatku od nieruchomości właściwa dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy uznać 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. Oznacza to, że wszystkie budynki, budowle i grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z dwoma wyjątkami (budynków mieszkalnych i zajętych pod nie gruntów oraz gruntów pod jeziorami i zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych), są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Podkreślić jednocześnie należy, iż zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie i doktrynie poglądem, do uznania danego obiektu za związany z prowadzeniem działalności gospodarczej nie jest konieczne, co do zasady, faktyczne wykorzystywanie nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy bowiem sam fakt jej posiadania przez danego przedsiębiorcę (por. L. Etel, Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Komentarz, Lex 2012; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 4.03.2006 r., sygn. akt I SA/Gd 49/04; wyrok WSA w Olsztynie, z dnia 30.10.2013 r., sygn. akt I SA/Ol 615/13).

Odnosząc powyższe do przedstawionego we wniosku stanu faktycznego zauważyć należy, iż wnioskodawca nie wskazał, aby w stosunku do budynku przy ul. występowały względy techniczne, które uniemożliwiałyby jego wykorzystanie do prowadzenia działalności gospodarczej. Wyjaśnienia zatem wymaga, czy przedmiotowy budynek znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy (podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą).

Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. wyrok: WSA w Poznaniu z 3.12.2009 r., sygn. akt III SA/Po 623/09, WSA w Szczecinie z 15.07.2009 r., sygn. akt I SA/Sz 288/09, NSA z 17.03.2009 r., sygn. akt II FSK 1786/07), z uwagi na fakt, że przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie zawierają legalnej definicji posiadania jak też innych wskazówek pozwalających na nadanie innej treści temu pojęciu, wykładni zwrotu "w posiadaniu przedsiębiorcy" należy poszukiwać w przepisach prawa cywilnego. Zgodnie z art. 336 kodeksu cywilnego, posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadanie według kodeksu cywilnego jest więc szczególnym stanem faktycznym, który polega na faktycznym władztwie rzeczą. Przez władztwo to w literaturze oraz orzecznictwie rozumie się możliwość władania rzeczą. Efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania. Dla istnienia posiadania nie jest bowiem konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (por. orzeczenie SN z 3 czerwca 1966 r., sygn. akt III CR 108/66).

W analizowanym stanie faktycznym posiadaczem zależnym (najemcą) budynku przy ul. jest Jednakże posiadanie zależne najemcy nie wpływa na ciągłość posiadania samoistnego jako właściciela przedmiotowego budynku. Zgodnie bowiem z art. 337 kodeksu cywilnego, posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Powyższe oznacza, że budynek przy ul. znajduje się w posiadaniu samoistnym właściciela – oraz posiadaniu zależnym najemcy –

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 672, ze zm.), przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Natomiast działalnością gospodarczą, w myśl art. 2 przywołanej ustawy, 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.

Przedsiębiorca wykonujący działalność gospodarczą w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością podlega wpisowi do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie art. 36 pkt 6 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1203 ze zm.). Z informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Sądowym wynika, że do rejestru przedsiębiorców wpisana jest pod numerem KRS Spółka W przedstawionym stanie faktycznym, dla ustalenia stawki podatku od nieruchomości właściwej dla budynku lub jego części bez znaczenia pozostaje, w jakiej części budynek wykorzystywany jest na prowadzenie działalności oświatowej. Jak bowiem wyżej wskazano, właściciel nieruchomości – przekazując grunt oraz budynek w posiadanie zależne, de facto nie stracił władztwa nad nieruchomością. Oznacza to, że nieruchomość znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, którym jest właściciel nieruchomości, a tym samym spełniona została definicja budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej zawarta w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Mając na względzie poczynione ustalenia wskazać należy, iż budynek przy ul. znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, co oznacza, że budynek jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, a tym samym winien zostać opodatkowany w całości stawką podatku od nieruchomości właściwą dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Organ podatkowy pragnie jednocześnie zauważyć, że, wbrew twierdzeniom wnioskodawcy, w budynku przy ul. jest prowadzona działalność gospodarcza. Najemca budynku – Spółka prowadzi w nim działalność gospodarczą w formie żłobka.

Zasady tworzenia oraz funkcjonowania żłobków regulują obecnie przepisy ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1457). Zgodnie z zapisem art. 26 przywołanej ustawy, prowadzenie żłobka lub klubu dziecięcego jest działalnością regulowaną w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej i wymaga wpisu do rejestru żłobków i klubów dziecięcych. Jak wynika z treści art. 5 pkt 5 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, działalność regulowana jest działalnością gospodarczą, której wykonywanie wymaga spełnienia szczególnych warunków, określonych przepisami prawa.

Mając na względzie powyższe uznać należy, iż w budynku przy ul. prowadzona jest działalność gospodarcza w postaci żłobka.

Reasumując, w stanie faktycznym wskazanym we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej, budynek przy ul. znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, co oznacza, że jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej i winien zostać opodatkowany stawką podatku od nieruchomości dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

POUCZENIE

Na niniejszą interpretację stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

w Olsztynie, 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 – tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 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).

Interpretacja została podpisana z up. Prezydenta Olsztyna przez:
Jacka Kujawskiego Głównego Specjalistę Wydziału Podatków i Opłat