



PREZYDENT OLSZTYNA

URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Olsztyn, dn. 21.03.2016 r.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Olsztyna, działając na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. z 2015 r., poz. 613 ze zm.) w zw. z art. 1a, art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. z 2014 r., poz. 849 ze zm.)

uznaje za prawidłowe stanowisko

zaprezentowane we wniosku z dnia 21.03.2016 r. o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zastosowania wobec gruntów pod parkingami społecznie strzeżonymi stawki podatku od nieruchomości właściwej dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

UZASADNIENIE

W dniu 21.03.2016 r. do organu podatkowego wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości od gruntów pod parkingami społecznie strzeżonymi administrowanymi przez

W piśmie przedstawiono następujący stan faktyczny:

Na terenie [] usytuowane są parkingi społecznie strzeżone. Zostały one utworzone przez mieszkańców spółdzielni na terenach ogólnodostępnych w latach 80-90. Z miejsc postojowych na w/w parkingach korzystała wyodrębniona, wąska grupa osób, niekoniecznie mieszkańcy spółdzielni. Spółdzielnia nie posiadała wiedzy o tym, kto korzystał z tych miejsc postojowych.

W r. [] [] podjął decyzję o uregulowaniu statusu parkingów społecznie strzeżonych. [] podjęła uchwałę w dniu [], zatwierdzającą Regulamin najmu miejsc postojowych na parkingach usytuowanych na terenie []

Na tej podstawie [] zaczęła podpisywanie umów najmu na w/w miejsca postojowe od []

Ponadto [] wskazała, że naliczając podatek od nieruchomości za grunt pod parkingami społecznie strzeżonymi od grudnia 2014 r. przyjęła stawkę, jak za grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wcześniej podatek od tego gruntu był naliczany jak od gruntów pozostałych.

Wnioskodawca wskazał ponadto, że na działkach, na których znajdują się parkingi społecznie strzeżone znajdują się również m.in. ciągi komunikacyjne kołowe (dojazd do budynków mieszkalnych) i piesze, tereny zielone, rekreacyjne (trawniki). Od tych części gruntów naliczany jest podatek jak od gruntów pozostałych.

Parkingi natomiast stanowią teren wydzielony, są ogrodzone i niedostępne dla ogółu mieszkańców. W chwili obecnej korzystać z nich mogą osoby, które podpisały umowy o najem miejsca postojowego na parkingu społecznie strzeżonym.

Spółdzielnia zalicza najem miejsc postojowych na parkingach społecznie strzeżonych do działalności gospodarczej, z której dochód opodatkowany jest podatkiem dochodowym od osób prawnych.

W odniesieniu do tak przedstawionego stanu faktycznego sformułowane zostało pytanie: **Czy [] postępuje prawidłowo, naliczając podatek od nieruchomości za grunt który wynajmuje, jako miejsca postojowe według stawki jak dla działalności gospodarczej?**

Przedstawiając własne stanowisko w sprawie wnioskodawca wskazał, iż w jego ocenie od powierzchni parkingów społecznie strzeżonych podatek naliczany jest według stawki jaka

rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, co nie oznacza, że nie prowadzi ona działalności gospodarczej. Jak wskazywał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26.04.2002 r., sygn. akt III CZP 21/02, obligatoryjną działalnością gospodarczą spółdzielni mieszkaniowej jest jej działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Podobnie NSA w wyrokach z dnia 8.12.2011r., sygn. akt II FSK 1068/10 i z dn. 24.04.2014 r., sygn. akt II FSK 1217/12 zauważył, że na traktowanie Spółdzielni mieszkaniowej jako przedsiębiorcy wskazuje fakt prowadzenia przez nią „innej działalności gospodarczej”, tj. polegającej np. na zarządzaniu lokalami użytkowymi, niezależnie od tego, czy jest to pod względem proporcji działalność równorzędna z zarządzaniem nieruchomościami mieszkalnymi, czy jest to działalność „pozostała” prowadzona w ograniczonym zakresie.

Z orzecznictwa sądowoadministracyjnego wynika, że działalność w zakresie zarządzania mieniem spółdzielni i mieniem członków spółdzielni może być jedyną działalnością prowadzoną przez niektóre spółdzielnie, a zwłaszcza takie, które już nie realizują nowych inwestycji, a przepis art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czyni ze spółdzielni instytucjonalnego zarządcę nieruchomości, który zarządza nieruchomościami swoimi i swoich członków z tytułu obowiązku nałożonego ustawą (zob. wyrok NSA z 10.11.2013 r., sygn. II FSK 2420/13, wyrok NSA z 21.01.2010 r., sygn. I FSK 1891/08, wyrok NSA z dn. 15.01.2013 r., sygn. akt II FSK 933/11).

Z kolei w wyroku z dnia 08.11.2012 r., sygn. akt I CSK 199/12 Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż działalność spółdzielni mieszkaniowej dostosowana jest do jej specyficznych zadań, choć nieprowadzona w celu zarobkowym, podporządkowana jest nadrzędnej zasadzie gospodarności i tym samym mieści się w pojęciu działalności gospodarczej. Nadmienić również należy, że Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21.01.2011 r., sygn. akt III CZP 125/10, zwrócił uwagę, że wprawdzie spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność tzw. bezwynikową, nieobliczoną na zysk, to w zakresie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana na rynku

7

tak samo jak inni przedsiębiorcy działający bezpośrednio w celu osiągnięcia zysku. Działalnością gospodarczą jest także działalność niezarobkowa, zmierzająca jedynie do pokrywania własnymi dochodami ponoszonych kosztów. W działalności, w której dominuje podporządkowanie regułom ekonomicznym, motyw zysku (zarobku) zastępowany jest motywem racjonalnego (ekonomicznego) gospodarowania, co oznacza zamiar uzyskania maksymalnego efektu- niekoniecznie zysku- przy danym nakładzie środków albo zamiar minimalnego zużycia tych środków w celu wykonania wyznaczonego zadania.

Biorąc pod uwagę powyższe, organ podatkowy uznaje, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy.

W stanie prawnym obowiązującym od 01.01.2016 r., zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dn. 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (ustawa z dn. 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, t.j. z 2014 r., poz. 849 ze zm), 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:

- 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 (pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych oraz gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 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 lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Podobnie w latach poprzednich, na mocy art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności

gospodarczej uważano 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 (grunty pod jeziorami, zajęte na zbiornik wodne retencyjne lub elektrowni wodnych), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.


Opodatkowanie nieruchomości stawkami podatkowymi w podwyższonej wysokości może nastąpić tylko wtedy, gdy istnieje więź pomiędzy daną działalnością gospodarczą prowadzoną przez podatnika a nieruchomością podlegającą opodatkowaniu, tzn. jeżeli dana nieruchomość w jakikolwiek sposób jest lub może być wykorzystywana w prowadzonej działalności gospodarczej. Z przedstawionego przez wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, że grunty pod parkingi społecznie strzeżone stanowią przedmiot najmu zarówno dla spółdzielców, jak i dla pozostałych osób zainteresowanych odpłatnym wynajmem miejsc postojowych. Nie budzi zatem wątpliwości, że oferowanie takiej usługi ma charakter komercyjny i mieści się w sferze prowadzonej przez Spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej. Uzasadnionym jest zatem naliczanie od tej powierzchni gruntów podatku od nieruchomości w stawce najwyższej, tj. od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Reasumując, w stanie faktycznym wskazanym we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej, grunty pod parkingami społecznie strzeżonymi znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy, co oznacza, że są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i winny zostać opodatkowane stawką podatku od nieruchomości od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

POUCZENIE

Na niniejszą interpretację stronie przysługuje prawo 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 – t.j. 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 wezwania (art. 53 § 2 w/w ustawy). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu , którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 w/w ustawy).

z up. PRYZYBIENIA OLSZTYŃNA

Dorota Lewkowicz
Dyrektor
Wydziału Podatków i Opłat