



PREZYDENT OLSZTYNA

URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Olsztyn, dnia 28.11.2017 r.

Znak sprawy: PL.310.1.2017

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Olsztyna na podstawie art. 14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.), dalej jako o.p. w związku z art. 1a ust. 1 pkt 3 i ust. 2a, art. 2 ust. 1 pkt 1, art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm.), dalej jako u.p.o.l.

- 1) uznaje za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy opisane w punkcie I ppkt 1 co do zastosowania podwyższonej stawki podatku od nieruchomości wyłącznie co do gruntu pod budynkiem użytkowym, w którym lokale przeznaczone są do wynajęcia;
- 2) uznaje za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy opisane w punkcie I ppkt 2 lit. a) co do zastosowania podwyższonej stawki podatku od nieruchomości wyłącznie co do gruntu pod budynkiem użytkowym, w którym lokale przeznaczone są dla administracji osiedlowej;
- 3) uznaje za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy opisane w punkcie I ppkt 2 lit. b) co do zastosowania podwyższonej stawki podatku od nieruchomości wyłącznie co do gruntu pod budynkiem użytkowym, w którym oprócz pomieszczeń do wynajęcia, znajdują się pomieszczenia administracji osiedlowej, pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność oświatowa, kulturalna i wychowawcza oraz pomieszczenia Zarządu Spółdzielni;
- 4) uznaje za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy opisane w punkcie II co do zastosowania stawki podatku od gruntów pozostałych względem działek gruntu przypisanych geodezyjnie do budynków użytkowych, na których znajdują się m.in. ciągi komunikacyjne kołowe i piesze, tereny zielone, rekreacyjne, parkingi ogólnodostępne, place zabaw.

UZASADNIENIE

W dniu do organu podatkowego wpłynął wniosek uzupełniony pismem z dnia o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczący stawek podatku od nieruchomości od gruntów.

W piśmie przedstawiono następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca prowadzi działalność m.in. w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządzania majątkiem własnym i majątkiem Spółdzielców. Zasoby Spółdzielni obejmują m.in. około m² powierzchni lokali mieszkalnych, około m² powierzchni lokali użytkowych. Zasoby te są usytuowane na terenie obejmującym około m². Majątek Spółdzielni obejmuje m.in.:

- 1) geodezyjnie wyznaczone działki gruntu zabudowane wyłącznie budynkami użytkowymi, w których lokale przeznaczone są do wynajęcia,
- 2) geodezyjnie wyznaczone działki gruntu zabudowane:
 - a) wyłącznie budynkami użytkowymi, w których lokale przeznaczone są dla administracji osiedlowej,
 - b) wyłącznie budynkami użytkowymi, w których oprócz pomieszczeń do wynajęcia, znajdują się pomieszczenia administracji osiedlowej, pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność społeczna, oświatowa i kulturalna oraz pomieszczenia Zarządu Spółdzielni.
- 3) grunty niezabudowane rozumiane jako wyznaczone geodezyjnie działki, na których obok budynków użytkowych znajdują się ciągi komunikacyjne kołowe (dojazd do budynków mieszkalnych) i piesze, tereny zielone, rekreacyjne, parkingi ogólnodostępne, place zabaw, wykorzystywane przez osoby zamieszkujące w budynkach mieszkalnych. Działki gruntu przypisane geodezyjnie do budynków użytkowych w przeważającej mierze służą obsłudze budynków mieszkalnych. Od ww. gruntów naliczany jest podatek od nieruchomości według stawki jak od gruntów pozostałych (art. 5 ust. 1 pkt 1 c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).

W przypadku gruntu zabudowanego wskazanego w punkcie 1. Spółdzielnia stosuje podwyższone stawki podatku od nieruchomości. Z kolei w odniesieniu do gruntu opisanego w punkcie 2 lit. a stosuje stawki podatku od nieruchomości jak za grunty pozostałe. Do gruntu zabudowanego opisanego w punkcie 2 lit. b Wnioskodawca ustala proporcję, wynikającą z powierzchni lokali, jaką zajmują poszczególne działalności w budynku. Grunt przypadający na działalność gospodarczą w formie wynajmu opodatkowany jest podwyższonymi stawkami podatku od nieruchomości. Natomiast grunt przypadający na działalność administracji osiedlowej, działalność społeczną, oświatową i kulturalną oraz działalność Zarządu Spółdzielni jest opodatkowany stawkami dla gruntów pozostałych. Stawkę pozostałą Wnioskodawca stosuje także względem gruntu niezabudowanego scharakteryzowanego w punkcie 3.

W zaistniałym stanie faktycznym Wnioskodawca postawił pytanie czy stosuje prawidłowe stawki podatku od nieruchomości od gruntów wskazanych w punkcie 1, 2 i 3).

Przedstawiając własne stanowisko w sprawie Spółdzielnia wskazała, że podwyższone stawki podatku od nieruchomości należy zastosować względem gruntu zabudowanego budynkami użytkowymi, w których lokale są przeznaczone do wynajęcia oraz do gruntu zabudowanego budynkami użytkowymi, w których lokale przeznaczone są dla administracji osiedlowej oraz gruntu zabudowanego budynkami użytkowymi, w których oprócz pomieszczeń do wynajęcia, znajdują się pomieszczenia administracji osiedlowej, pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność oświatowa, kulturalna i wychowawcza oraz pomieszczenia Zarządu Spółdzielni. W obu przypadkach opodatkowaniu podwyższoną stawką podatku od nieruchomości będą podlegały grunty odpowiadające powierzchni zabudowy budynków użytkowych.

Z kolei niezabudowane grunty działek geodezyjnie wyznaczonych, na których znajdują się budynki użytkowe winny być – zdaniem Wnioskodawcy – opodatkowane stawką dla gruntów pozostałych. Są to bowiem grunty, na których znajdują się ciągi komunikacyjne kołowe (dojazdy do m.in. do budynków mieszkalnych) i piesze, tereny zielone, rekreacyjne, parkingi ogólnodostępne place zabaw sąsiadujące z działkami geodezyjnie zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, wykorzystywane przez mieszkańców budynków mieszkalnych.

Organ podatkowy dokonując interpretacji zważył co następuje:

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

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art. 2 ust. 1 reguluje zakres przedmiotowy podatku od nieruchomości. Opodatkowaniu tym podatkiem podlegają m.in. grunty. Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia (art. 4 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.). Z kolei przepis art. 5 ust. 1 u.p.o.l. zawiera delegację ustawową przekazując radzie gminy prawo do określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości zastrzegając jednocześnie maksymalną wysokość tych stawek. I tak, ustawodawca w pkt 1 lit. a-d powołanego wyżej przepisu określił stawki maksymalne dla gruntów różnicując je w zależności od rodzaju gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków;
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych;
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego;
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566), i 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.

Wskazać należy, iż najwyższa stawka podatku od nieruchomości została przewidziana do opodatkowania gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Definicja gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej została zawarta w art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. Pod tym pojęciem ustawodawca rozumie grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem (sformułowanym w art. 1a ust. 2a u.p.o.l.) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami; gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d (tj. gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych oraz gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji); 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 2017 r. poz. 1332 i 1529), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania. Na marginesie wypada dodać, że w przypadku gruntów nie będących w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą ani nie wykorzystywanych w jakikolwiek sposób do prowadzenia działalności gospodarczej albo gruntów związanych z budynkiem mieszkalnym zastosowanie znajdzie stawka dla gruntów pozostałych.

Organ podatkowy akceptuje pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego (*Uchwała Sądu Najwyższego z 9 marca 2017 r., Lex nr 2290049, por. również wyrok Sądu Najwyższego z 12 marca 2004 r. sygn. akt II CK 53/03, Lex nr 172796*), orzecznictwie sądów administracyjnych (*wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 15 stycznia 2013 r. sygn. akt II FSK 933/11 Lex nr 1264312*) oraz doktrynie prawa podatkowego (*B. Pahl, Głosa do wyroku NSA z dnia 15 stycznia 2013 r., II FSK 933/11, Lex/el. 2013*), zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa powinna być kwalifikowana jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Skoro zatem spółdzielnia mieszkaniowa ma status przedsiębiorcy, to zgodnie z przywołanym wyżej art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. będące w jej posiadaniu grunty, budynki i budowle należy, co do zasady, zakwalifikować jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Przewidziany w art. 1a ust. 2a u.p.o.l. wyjątek dotyczy jedynie budynków mieszkalnych i gruntów związanych z tymi budynkami (inne wyjątki są nieistotne dla prowadzonych rozważań). Tym samym wszelkie grunty za wyjątkiem gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi powinny być opodatkowane według stawki najwyższej.

Wskazać należy, iż stan faktyczny przedstawiony we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego i uzupełniony w piśmie z dnia r. dotyczy *de facto* jednego rodzaju gruntów, a mianowicie wyznaczonych geodezyjnie działek gruntu zabudowanych wyłącznie budynkami użytkowymi, na których znajdują się również ciągi komunikacyjne kołowe i piesze, tereny zielone, rekreacyjne, parkingi ogólnodostępne, place zabaw wykorzystywane przez osoby zamieszkujące w sąsiednich budynkach mieszkalnych (zlokalizowanych na innych działkach). Bezspornym w sprawie jest użytkowa (niemieszkalna) funkcja posadowionego na ww. gruncie budynku. Mając na względzie zaprezentowane wyżej konstatacje odnośnie statusu Wnioskodawcy jako przedsiębiorcy, stwierdzić należy, że skoro ww. budynek nie jest budynkiem mieszkalnym, a znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy (spółdzielni mieszkaniowej), to nie tylko część działki pod budynkiem użytkowym (odpowiadająca powierzchni zabudowy tego budynku), ale całą działkę geodezyjnie wyodrębnioną zabudowaną budynkiem użytkowym, należy

kwalifikować, zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., jako związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej. Powyższe oznacza, że geodezyjnie wyznaczona działka gruntu zabudowana wyłącznie budynkiem użytkowym podlega w całości opodatkowaniu podwyższoną stawką podatku od nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, iż na geodezyjnie wyznaczonych działkach gruntu zabudowanych wyłącznie budynkami użytkowymi znajduje się infrastruktura w postaci ciągów komunikacyjnych pieszych i kołowych, terenów zielonych, parkingów ogólnodostępnych wykorzystywanych także przez mieszkańców budynków mieszkalnych posadowionych na innych działkach geodezyjnie wyodrębnionych. Podnieść należy, że cała geodezyjnie wyodrębniona działka gruntu zabudowanego wyłącznie budynkiem użytkowym jest funkcjonalnie związana z realizacją użytkowej, niemieszkalnej funkcji tego budynku. Zapewnia właściwe korzystanie z tego budynku (swobodne dojście i dojazd do niego), niezbędną obsługę budynku oraz jego użytkowników, a także zaspokaja inne niezbędne potrzeby związane z korzystaniem z powierzchni użytkowych budynku. W konsekwencji położona na ww. działkach infrastruktura w postaci m.in. miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów, przejść nie służy wyłącznie mieszkańcom zamieszkującym okoliczne budynki mieszkalne, lecz przede wszystkim użytkownikom budynków użytkowych (najemcom, klientom etc.). W ocenie organu podatkowego nie znajduje normatywnego uzasadnienia w przepisach ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowanie podwyższoną stawką podatku od nieruchomości wyłącznie gruntu znajdującego się pod budynkiem użytkowym, w sytuacji kiedy cały grunt działki geodezyjnie wyznaczonej należy traktować jako związany z budynkiem użytkowym. A skoro ww. grunt znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, winien być opodatkowany stawką właściwą jak dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podsumowując stwierdzić należy, iż wyznaczone geodezyjnie działki gruntu zabudowane wyłącznie budynkami użytkowymi (bez względu na przeznaczenie usytuowanych w nich pomieszczeń), na których znajdują się również ciągi komunikacyjne kołowe i piesze, tereny zielone, rekreacyjne, parkingi ogólnodostępne, place zabaw wykorzystywane przez osoby zamieszkujące w budynkach mieszkalnych, podlegają opodatkowaniu stawką właściwą dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.o.l.

POUCZENIE

Na niniejszą interpretację stronie przysługuje prawo wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem.

Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego (art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.)

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy).

Termin, o którym mowa wyżej, uważa się za zachowany także wtedy, gdy przed jego upływem strona wniosła skargę wprost do sądu administracyjnego. W takim przypadku sąd ten

niezwłocznie przesyła skargę odpowiednio do organu, który wydał zaskarżone rozstrzygnięcie, wydał akt lub podjął inną czynność, będącą przedmiotem skargi (art. 53 § 4 ww. ustawy).

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Dorota Lewkowicz
Dyrektor
Wydział Podatków i Opłat