



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, 10-01-2022 r.

COP-13.310.25.2021.GWA

COP-13/31101/ 94 /GW/21

Pani (...)

Adres e-puap: (...)

Działając na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540, z późn. zm.).

po rozpatrzeniu

wniosku Pani (...) z dnia 17 grudnia 2021 r. (data wpływu do organu podatkowego w dniu 17 grudnia 2021 r.) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie stawki podatku od nieruchomości za nieruchomość – lokal mieszkalny – wykorzystywaną w części do prowadzenia działalności gospodarczej

postanawiam

uznać stanowisko przedstawione we wniosku o udzielenie indywidualnej interpretacji podatkowej za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

Stan faktyczny / zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Z opisanego we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego stanu faktycznego (dalej jako „wniosek”) wynika, iż w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Pani (...) (dalej jako „Wnioskodawca”) najemca zamierza prowadzić pozarolniczą jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie zdalnego prowadzenia usług administracyjnych. W przedmiotowym lokalu oprócz zamieszkiwania Najemca planuje wykonywać zdalnie, przy użyciu internetu, następujące usługi : - przygotowaniu raportów dla kontrahentów - kontroli dokumentacji otrzymanej od klientów kontrahenta. Usługi te Najemca planuje wykonywać w jednym z pomieszczeń przedmiotowego lokalu o powierzchni 16m², stanowiącej 28,34% powierzchni całego lokalu mieszkalnego, tj. powierzchni 56,45m². Do prowadzenia tych usług będzie korzystać z biurka, komputera oraz regałów, które też służą zaspokojeniu potrzeb mieszkalnych.

Urząd m.st. Warszawy - Centrum Obsługi Podatnika

ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa

tel. +48224430962

W świetle tak opisanego stanu faktycznego sprawy, pytanie Wnioskodawcy brzmi:

„Czy w świetle tak przedstawionego stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego, tj. czy w takich okolicznościach prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę, dla ww. lokalu mieszkalnego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne oraz w oparciu o aktualnie obowiązującą uchwałę Rady m.st. Warszawy nr XXXIX/1211/2020 z dnia 19.11.2020 dotyczącą stawek podatku od nieruchomości, wnioskodawca (właścicielka przedmiotowego lokalu mieszkalnego a zarazem wynajmujący) będzie zobowiązany do zapłaty podatku od budynku lub jego części w wysokości:

- 1) 0,85 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej jako budynek mieszkalny czy
- 2) 24,84 zł do 1 m2 powierzchni użytkowej związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej ?”.

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, przedstawionym w złożonym wniosku, „(...) Zgodnie z :

- interpretacją indywidualną Prezydenta m. st. Warszawy o numerze PE-10-OP.310.4.2019.GWA, PE-10-OP/31101/2295/GW/19 z dnia 23.08.2019
- art. 2 ust. 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. B) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, z późn.zm, dalej jako „upol”)
- wyrokiem Sądu Administracyjnego z dnia 11 sierpnia 1992 r. (sygn. akt SA/Wr 650/92, CBOSA)
- art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zmianie sposobu użytkowania obiektu (Dz. U. 2020.0.1333, Prawo budowlane)

oraz z racji iż pomieszczenie lokalu mieszkalnego przeznaczone na świadczenie przez Najemcę usług :

- pełni funkcję mieszkalną i nie jest wydzielone na prowadzenie tylko i wyłącznie działalności gospodarczej,
- nie zmieniło sposobu użytkowania poprzez zmianę warunków bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska bądź wielkości lub układu obciążeń

oraz zgodnie z przedstawionym stanem faktycznym z wszelkimi okolicznościami przywołanymi w przedmiotowym piśmie, na podstawie obowiązujących przepisów prawnych zastosowanie będzie miała stawka podatku od nieruchomości służącej celom mieszkalnym 0,85 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej jako budynku mieszkalnego”.

Urząd m.st. Warszawy - Centrum Obsługi Podatnika

ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa

tel. +48224430962

Ocena stanowiska Wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Organ interpretacyjny, wydając interpretację indywidualną, związany jest okolicznościami faktycznymi wynikającymi ze stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 27 maja 2021 r., sygn. akt I SA/Sz 271/21, dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych; CBOSA).

W opisie stanu faktycznego, Wnioskodawca wskazał, że:

- w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Wnioskodawcy, najemca zamierza pozarolniczą jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie zdalnego prowadzenia usług administracyjnych;
- w przedmiotowym lokalu oprócz zamieszkiwania Najemca planuje wykonywać zdalnie, przy użyciu internetu, następujące usługi : - przygotowaniu raportów dla kontrahentów - kontroli dokumentacji otrzymanej od klientów kontrahenta.

Wskazaniami powyższymi, organ wydający interpretację jest związany.

Zgodnie z przepisem art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, z późn. zm.; dalej jako „upol”), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, podlegają te budynki mieszkalne lub ich części, które zajęte są na prowadzenie działalności gospodarczej.

Prawidłowa interpretacja art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) upol wymaga zatem ustalenia zakresu znaczeniowego użytego przez ustawodawcę wyrażenia "zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej". Znaczenia zwrotów użytych w treści przepisów prawa podatkowego w pierwszej kolejności należy poszukiwać wśród definicji legalnych zamieszczonych w przepisach tej właśnie gałęzi prawa, następnie pośród innych powszechnie obowiązującego przepisów prawa, normujących daną dziedzinę życia. Jeśli brak takich legalnych definicji - tak jak w analizowanym przypadku - należy odwołać się do potocznego rozmienia danego wyrażenia.

I tak, w ww. wyrażeniu decydujące znaczenie ma zwrot "zajęty". Czasownik, od którego ten imiesłów pochodzi, czyli "zająć", znaczy zaś tyle co "zapełnić, wypełnić sobą jakąś przestrzeń, powierzchnię, miejsce" (por. Słownik języka polskiego, [red.] prof. W. Doroszewskiego, wydanie internetowe).

Uwzględniając powyższe znaczenie analizowanego pojęcia należy przyjąć, że sformułowanie to wyrażnie sugeruje, na co zwrócił uwagę także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 sierpnia 1992 r. (sygn. akt SA/Wr 650/92; CBOSA - aktualnym również w obecnym stanie prawnym), iż ww. przepis ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wymaga, aby część budynku mieszkalnego była przeznaczona dla prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych związanych z zamieszkiwaniem w budynku. Natomiast w sytuacji,

Urząd m.st. Warszawy - Centrum Obsługi Podatnika

ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa

tel. +48224430962

gdy budynek mieszkalny (lub jego część) został zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służą jednocześnie celom mieszkalnym, to w sprawie znajdzie zastosowanie stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) upol, tj. jak dla budynków mieszkalnych.

Stanowisko takie potwierdza orzecznictwo sądowe, czego przykładem – oprócz powołanego już wyżej wyroku NSA z dnia 11 sierpnia 1992 roku, jest także orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 roku o sygn. akt III SA/Wa 2798/11 (CBOSA).

Mając powyższe na uwadze, uznać należy stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

Uzupełniając warto wskazać, że podane przez Wnioskodawcę stawki podatku od nieruchomości obowiązują w m.st. Warszawie w roku 2021. Stawki podatku od nieruchomości ulegają corocznej aktualizacji. Stawki podatku od nieruchomości na rok 2022 określa uchwała Rady m.st. Warszawy nr LVI/1751/2021 z dnia 18 listopada 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10076).

Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji przepisów prawa podatkowego (art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2019 r. poz. 2325, z późn. zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta m.st. Warszawy – Centrum Obsługi Podatnika, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa (adres do korespondencji: ul. Kredytowa 3, 00-056 Warszawa).