



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, dnia 13-04-2022 r.

COP-13.310.2.2022.GWA

COP-13/31101/ 3550 /GW/22

Pan (...)

ul. (...)

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 Pana (...) (data wpływu do organu podatkowego w dniu 14 stycznia 2022 r.) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie stawki podatku od nieruchomości za „(...) mieszkanie nabyte w ramach prowadzonej jednoosobowej działalności gospodarczej (...)”, uzupełnionego w dniu 10 lutego 2022 r. pismem z dnia 7 lutego 2022 r.

postanawiam

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

Stan faktyczny / zdarzenie przyszło przedstawione we wniosku

Z opisanego we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego stanu faktycznego (dalej jako „wniosek”) wynika, iż Pan (...) (dalej jako „Wnioskodawca”) nabył ze środków własnych w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej mieszkanie położone w (...) przy ulicy (...). Przedmiotowe mieszkanie służy do pracy biurowej; przez 2 – 3 dni w tygodniu Wnioskodawca przebywa w nim po kilka godzin, załatwiając swoje sprawy służbowe. Poza Wnioskodawcą, nie przebywają w tym lokalu żadne inne osoby. Wnioskodawca w roku 2021 nabył w taki sam sposób podobne mieszkanie w (...) i został poinformowany, że część mieszkania musi zgłosić jako dedykowane do prowadzonej jednoosobowej działalności gospodarczej jako praca biuro. Wnioskodawca tak też uczynił i 50% powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego w (...) jest opodatkowana według stawki przewidzianej dla lokali mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Natomiast według informacji uzyskanych w (...) przy zgłaszaniu do

Urząd m.st. Warszawy - Centrum Obsługi Podatnika

ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa

tel. +48224430962

opodatkowania podatkiem od nieruchomości przedmiotowego lokalu mieszkalnego, sama praca biurowa związana z prowadzoną jednoosobową działalnością gospodarczą kilka razy w tygodniu czy nawet w miesiącu w lokalu będącym przedmiotem wniosku, nie powoduje, iż do takiego mieszkania będzie miała zastosowanie stawka przewidziana jak dla lokali związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Dopiero stałe prowadzenie w przedmiotowym mieszkaniu działalności gospodarczej skutkowałoby zastosowaniem do niego stawki podatku od nieruchomości przewidzianej dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ponadto z treści pisma z dnia 7 lutego 2022 r., stanowiącego odpowiedź na wezwanie organu z dnia 18 stycznia 2022 r. nr COP-13.310.2.2022.GWA; COP-13/31100/45/GW/22, wynika między innymi to, iż „(...) nie zamieszkuję lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem wniosku. Wykorzystuję je jako biuro w prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej. Wydatki związane z utrzymaniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego (takie jak: koszty amortyzacji lokalu, opłaty za wodę, energię, czynsz) są wliczane do kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (...)”.

W związku z powyższym, pytanie Wnioskodawcy dotyczy „(...) naliczania podatku od nieruchomości (...) gdyż obecnie w identycznych dwóch sytuacjach mam 2 rozbieżne opinie urzędów w (...) i (...)”.

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, przedstawionym w złożonym wniosku, „(...) Moje mieszkanie wg powziętej informacji nie jest lokalem usługowym w świetle prawa, nie wnosiłem o dostosowanie do lokalu usługowego, nie jest siedzibą spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – jest lokalem mieszkalnym w pojęciu przepisów prawa i stawki za media, podatek obowiązuje jak za lokal mieszkalny (...)”.

Ocena stanowiska Wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Zgodnie z art. 2 ust. 1 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 podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- grunty,
- budynki lub ich części,
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Natomiast w myśl art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) upol, stawką przewidzianą dla budynków związanych z działalnością gospodarczą podlegać będą budynki mieszkalne (lub ich części) zajęte 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

Urząd m.st. Warszawy - Centrum Obsługi Podatnika

ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa

tel. +48224430962

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 rozumienia danego wyrażenia.

Jak wynika z pisma z dnia 7 lutego 2022 roku, stanowiącego uzupełnienie wniosku, do kosztów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych, Wnioskodawca zalicza wydatki związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, to jest wydatki związane z opłatami za wodę, energię i gaz, a także koszty amortyzacji lokalu.

Odnosząc się do powyższego, to organ podatkowy uznaje za własne stanowisko zaprezentowane przez Naczelną Sąd Administracyjny w Warszawie, zaprezentowane w wyroku z dnia 23 stycznia 2020 r., II FSK 1252/19 (CBOSA). Zgodnie z tym stanowiskiem, „(...) Stawki podatku przewidziane w tym przepisie (tj. w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) u.p.o.l.) nie zostały bowiem uzależnione od faktycznego (fizycznego) zajęcia budynku mieszkalnego lub jego części w celu prowadzenia w nich działalności gospodarczej. Istotne jest natomiast, czy wykorzystywane są one do realizacji gospodarczych celów przedsiębiorcy. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą koniecznym w tym zakresie jest ustalenie, czy wykorzystuje ona taki budynek lub lokal na swoje cele osobiste, czy też wykorzystywane są one do wykonywania działalności gospodarczej i są niezbędne, aby zrealizować cel takiej działalności. Znajdujący się w posiadaniu osoby fizycznej budynek mieszkalny (część budynku), może zostać uznany za zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, co uzasadnia zastosowanie stawek podatkowych przewidzianych w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) u.p.o.l., jeżeli stanowi element przedsiębiorstwa takiej osoby i jest bezpośrednio związany z wykorzystywaniem go w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ustaleniom w tym zakresie przede wszystkim podlega rodzaj prowadzonej działalności i znaczenie budynku mieszkalnego (części budynku) w osiągnięciu efektów tej działalności, czyli zysku. Jeżeli bez wykorzystania budynku mieszkalnego lub jego części, przedsiębiorca nie będzie mógł zrealizować zamierzenia gospodarczego, to będzie to oznaczało, że zajął je na cele prowadzonej działalności gospodarczej. Ustawodawca w omawianym przepisie użył bowiem sformułowania "zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej", nie zaś "w których prowadzona jest działalność gospodarcza". Nie zawsze przedsiębiorca do osiągnięcia efektów swojej działalności będzie musiał "fizycznie" wykorzystywać składniki swojego majątku. Jeżeli rodzaj danej działalności za tym przemawia, składniki takie będą wykorzystywane przez niego w sposób pośredni, umożliwiając przedsiębiorcy prawidłowe prowadzenie działalności gospodarczej. Decydujące znaczenie ma zatem gospodarcze przeznaczenie budynku mieszkalnego (jego części) przez przedsiębiorcę do realizacji określonego rodzaju działalności, o czym przesądza w szczególności ujęcie go w prowadzonej przez przedsiębiorcę ewidencji środków trwałych, dokonywanie odpisów amortyzacyjnych czy zaliczanie do kosztów uzyskania przychodów wydatków dotyczących takiego budynku mieszkalnego (części budynku) (...)".

Wobec powyższego, w szczególności zaś wobec faktu ujęcia lokalu mieszkalnego w ewidencji środków trwałych i podleganiu tym samym amortyzacji na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych, jak również zaliczania wydatków związanych z kosztami ponoszonymi w związku z użytkowaniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w opinii organu podatkowego przedmiotowe mieszkanie stanowi element przedsiębiorstwa Wnioskodawcy, który wykorzystywany jest do prowadzenia działalności gospodarczej. Dlatego też lokal ten (amortyzowany i od którego wydatki związane z jego użytkowaniem będą zaliczane do kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), powinien być uznany za zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej i opodatkowany podatkiem od nieruchomości wedle stawki, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b upol.

Podobne stanowisko w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2021 r., sygn. akt SK 39/19, zajmują sądy administracyjne w wyrokach dotyczących wysokości stawek podatku od nieruchomości za nieruchomości będące w posiadaniu przedsiębiorcy. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 24 czerwca 2021 r., I SA/Op 169/21 (CBOSA) wskazał: „(...) W świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 24 lutego 2021r., SK 39/19, sam fakt posiadania nieruchomości przez podatnika prowadzącego działalności gospodarczej nie uzasadnia twierdzenia, że wszystkie posiadane przez niego nieruchomości są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Nieruchomości będące w posiadaniu podatników, które nie mają związku z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą, nie mieszczą się w tej definicji. Związek ten, oprócz samego posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, powinien być oparty na faktycznym lub nawet potencjalnym wykorzystywaniu danej nieruchomości w prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej. Grunty, budynki i budowle, które choćby pośrednio lub w ograniczonym zakresie służą prowadzeniu działalności gospodarczej, powinny być uznane za związane z tą działalnością. W ustaleniu związku nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą przydatne mogą być takie okoliczności jak: wprowadzenie nieruchomości do ewidencji środków trwałych, ujęcie wydatków na nabycie lub wytworzenie oraz utrzymanie w kosztach działalności gospodarczej. O istnieniu takiego związku może też świadczyć charakter rzeczy (np. budynku, budowli), wskazujący na jej gospodarcze przeznaczenie. W każdym przypadku ustalenie związku nieruchomości z prowadzeniem działalności gospodarczej podmiotu, nie może jednak ograniczać się tylko do wykazania posiadania tych nieruchomości przez przedsiębiorcę (...).” Podobne stanowisko zaprezentowane zostało przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w orzeczeniu z dnia 4 marca 2021 r., sygn. akt III FSK 2412/21 (CBOSA).

Tym samym uznać należy stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

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. Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa).