

	Warszawa, dn. 25.04.2013 r.
PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	
PE-OP.3120.132.2013.ADO (4) BPE-2-OP/31101/ 695 /ADO/13	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012r., poz. 749 ze zm.)
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku z siedzibą w Warszawie przy ul. (zwaną dalej „Spółką” lub „Wnioskodawcą”) z dnia 14 stycznia 2013 r. (data wpływu do organu – 14 stycznia 2013 r.) uzupełnionego pismem z dnia 13 lutego 2013 w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej powierzchni użytkowej budynku położonego przy ul. postanawiam uznać stanowisko przedstawione we wniosku za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Spółka jest właścicielem budynku, który, zgodnie ze stanem widniejącym w rejestrze budynków posiada powierzchnię zabudowy 91 m ² i składa się z 3 kondygnacji naziemnych i 1 podziemnej z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi w kondygnacjach naziemnych. Wnioskodawca wskazuje, że kondygnacja podziemna ma charakter otwarty i nie stanowi w rzeczywistości kondygnacji garażu, a jest połączeniem znajdującej się pod budynkiem drogi komunikacyjnej na potrzeby dojazdu do kolejnych budynków oraz wyodrębnionych pod budynkiem 2 otwartych miejsc postojowych bez bram garażowych. Miejsca postojowe nie stanowią samodzielnych lokali, są przypisane jako przynależność do konkretnego lokalu mieszkalnego. Pozostała powierzchnia ma charakter otwarty nieużytkowy.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Zdaniem Wnioskodawcy oprócz powierzchni użytkowej lokali w kondygnacjach naziemnych jako powierzchnię użytkową w kondygnacji podziemnej można uwzględnić jedynie faktyczną powierzchnię 2 miejsc postojowych, tj. 31,44 m ² , a nie całość powierzchni zabudowy czyli 91 m ² , ponieważ nie stanowi ona w całości powierzchni użytkowej.
5. 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 2010 r. Nr 95, poz. 613, z późn. zm., dalej jako „u.p.o.l.”), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają:

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

Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa. Ustawodawca w art. 1 a ust. 1 pkt 5 definiuje pojęcie powierzchni użytkowej budynku lub jego części: jest to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.

Z powyższej definicji wynika, że powierzchnia klatek schodowych i szybów dźwigowych nie jest brana pod uwagę przy obliczaniu powierzchni użytkowej budynku.

Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 listopada 2007r. w sprawie o sygn. akt I SA/Po 421/07: „(...) Należy uszanować samodzielny charakter definicji legalnej pojęcia "powierzchnia użytkowa" zamieszczonej w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Skoro nie zawiera ona odesłań do innych aktów prawnych, przyjąć trzeba, że jej znaczenie powinno być wyinterpretowane wyłącznie w oparciu o jej treść. W konsekwencji nie ma podstawy ani uzasadnienia do dokonywania jej interpretacji poprzez zapisy innych ustaw. (...)”. Kierując się więc ogólną regułą wykładni prawa podatkowego należy ustalić znaczenie danego terminu takie, jakie ma on w języku potocznym.”

Ww. definicja powierzchni użytkowej wyraźnie wskazuje, że jest to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach. Ponadto przepis wskazuje, że za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. U.p.o.l. nie definiuje pojęcia kondygnacji, jednakże żaden przepis prawa nie jest oderwaną jednostką, lecz występuje w pewnym kontekście systemowym – jest częścią określonego aktu normatywnego, który z kolei jest częścią określonej gałęzi prawa przynależącej do systemu prawa polskiego. „Wykładając dany przepis prawa, należy brać pod uwagę również jego relacje do innych przepisów danego aktu normatywnego (wykładnia systemowa wewnętrzna) oraz do przepisów zawartych w innych ustawach (wykładnia systemowa zewnętrzna). Tylko realizacja tej dyrektywy wykładni prawa, określanej jako argumentum a rubrica, gwarantuje bowiem zupełne i niesprzeczne odczytanie danej instytucji prawa z przepisów prawa” - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 30 stycznia 2013r. sygn. I SA/Gd 1316/12). Biorąc pod uwagę powyższe, dla dokładnego zrozumienia treści art. 1 a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. należy przywołać definicję kondygnacji, jaka została wskazana w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690 ze zm.). W § 3 pkt 16 ww. rozporządzenia ustawodawca wskazuje, że jeśli w rozporządzeniu jest mowa o kondygnacji – „należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia,”

Obiekt budowlany będący budynkiem może posiadać wiele kondygnacji. Przy czym w budynku mogą występować kondygnacje naziemne i podziemne. W swoim wniosku Spółka wyraźnie wskazuje, że przedmiotowa powierzchnia jest kondygnacją podziemną. A zatem bezsporny jest fakt, że powinna być ona brana pod uwagę przy wyznaczaniu podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości przedmiotowego budynku.

Opisany we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego stan faktyczny wskazuje, że na przedmiotową kondygnację podziemną składają się dwa otwarte miejsca postojowe bez bram garażowych przynależne do konkretnego lokalu mieszkalnego oraz powierzchnia, która jest połączeniem komunikacyjnym na potrzeby dojazdu do kolejnych budynków przy ul. Mazowieckiej.

Powierzchnia ta jest więc swoistym ciągiem komunikacyjnym. Ww. art. 1 a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. wyłącza z powierzchni użytkowej jedynie klatki schodowe i szyby dźwigowe, a więc ciągi komunikacji pionowej. Nie wspomina natomiast nic o ciągach komunikacji poziomej.

Należy zauważyć, że jedną z podstawowych zasad prawa podatkowego jest zasada sprawiedliwości podatkowej. W orzecznictwie sądowym utrwalił się pogląd, iż wszelkie uregulowania normatywne dotyczące ulg, zwolnień oraz wszelkich regulacji zmniejszających wysokość należnego podatku należy interpretować ściśle.

Powyższe zostało podkreślone w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 listopada 1993r., (sygn. akt SA/Po 1811/93), w którym NSA podkreślił, że „(...) Wszelkie zwolnienia i ulgi podatkowe w systemie prawa polskiego są wyjątkiem, istotnym odstępstwem od zasady sprawiedliwości podatkowej /powszechności i równości

opodatkowania/, a ich stosowanie nie może abstrahować od wykładni gramatycznej i odbywać się według wykładni rozszerzającej. (...)"

Wola ustawodawcy, wyrażoną w art. 1 a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l., było wyłączenie z opodatkowania wyłącznie „klatek schodowych” oraz „szybów dźwigowych”, czyli ciągów komunikacji wertykalnej.

Fakt, że kondygnacja podziemna nie posiada pełnych ścian, czy przegród, nie uprawnia do wysnucia wniosku, że nie jest w całości użytkowana. Zarówno w literaturze, jak i orzecznictwie utrwalony jest pogląd, iż ustalając powierzchnię użytkową budynku należy mieć na uwadze wszystkie kondygnacje, a nie tylko te które są faktycznie użytkowane. W orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 17 października 2007r. (sygn. I SA/Gd 361/07) stwierdzono, że art. 4 ust. 2 u.p.o.l. ma zastosowanie także do kondygnacji nieużytkowanych. W przepisach ustawy nie została bowiem zawarta generalna zasada, która uzależniałaby uznawanie danej przestrzeni za kondygnację od samego faktu jej użytkowania.

Powyższe znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 14 grudnia 2011r. (sygn. I SA/Kr 1537/11): „W ocenie Sądu z tej części definicji budynku, w której jest mowa o jego wydzieleniu z przestrzeni za pomocą ścian, w żadnym razie nie można wywodzić, że jeżeli pierwsza kondygnacja (np. podziemna), czy też jakakolwiek inna, nie została w całości zabudowana ścianami, to w takim razie należy ją zaliczyć do budowli. Jak bowiem z definicji budynku wynika, chodzi w niej jedynie o wydzielenie budynku z przestrzeni urbanistycznej, nie oznacza to, że zamierzony konstrukcyjnie brak części ścian na jakiegokolwiek kondygnacji eliminuje ją z substancji budowlanej budynku, ta bowiem stanowi jednorodną całość. Ważne jest także to, że budynek charakteryzuje się również tym, że poprzez elementy konstrukcyjne (są nimi ściany jak i słupy wspierające konstrukcję budynku) oraz poprzez fundamenty jest on trwale związany z gruntem. Stąd też w przypadku podziemnego parkingu, należy uznać, że brak części ścian na kondygnacji parkingowej nie zmienia tego, że w tej części mamy do czynienia z budynkiem, w skład którego wchodzi również ta kondygnacja.”

Wyjaśnienia wymaga również fakt, że podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowi nie tylko powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w danym budynku, ale cała powierzchnia użytkowa tego budynku, a więc także powierzchnia części wspólnych tego budynku, loggi, czy ogrodów zimowych.

W swoim stanowisku Wnioskodawca wskazuje, że powierzchnia zabudowy nie stanowi w całości powierzchni użytkowej i w tym miejscu należy wskazać na definicję powierzchni zabudowy. Dokładna definicja powierzchni zabudowy znajduje się w normie ISO, zgodnie z którą powierzchnia zabudowy jest to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, czyli powierzchnia obrysu elementów trwale zamykających budynek. Natomiast w przywołanej wyżej treści art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa, która została bezpośrednio zdefiniowana w u.p.o.l. i nie jest tożsama z pojęciem powierzchni zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe. Do opodatkowania podatkiem od nieruchomości przedmiotowego budynku należy wziąć pod uwagę powierzchnię użytkową całego budynku, a więc powierzchnię użytkową wszystkich kondygnacji naziemnych tego budynku oraz całą powierzchnię użytkową kondygnacji podziemnej, wyliczoną zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 1 a ust. 1 pkt 5 i art. 4 ust. 2 u.p.o.l.

6. Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

Z UP. PRZYSYDENTA
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

Warszawa 2013-01-14

**Urząd Miasta Stołecznego Warszawy,
Biuro Podatków i Egzekucji**

Ul. Kredytowa 3, 00-056 Warszawa

za pośrednictwem:

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Urząd Dzielnicy Wesoła,
Ul. 1 Praskiego Pułku 33, 05-075 Warszawa

Wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

W imieniu _____ zwracam się o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dla podatku od nieruchomości dotyczącego budynku położonego w dzielnicy Warszawa _____ przy ul. _____, na działce nr ew. _____ w obrębie _____ będącego własnością _____

Zgodnie ze stanem widniejącym w rejestrze budynków na działce znajduje się budynek o powierzchni zabudowy 91 m² składający się z 3 kondygnacji naziemnych i 1 podziemnej z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi.

Nietypowość sytuacji polega na otwartym charakterze kondygnacji podziemnej, która nie stanowi w rzeczywistości kondygnacji garażu a jest połączeniem znajdującej się pod budynkiem drogi komunikacyjnej na potrzeby dojazdu do kolejnych budynków przy ul. _____

oraz są wyodrębnione pod budynkiem 2 otwarte miejsca postojowe bez bram garażowych. Wspomniane miejsca postojowe nie stanowią samodzielnych lokali a są przypisane jako przynależność do konkretnego lokalu mieszkalnego. W aktualnej sytuacji formalnej nie ma możliwości wyodrębnienia miejsc postojowych jako niezależnych lokali.

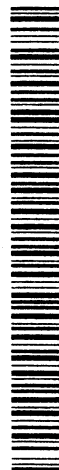
Z racji swojego otwartego charakteru kondygnacja podziemna z ciągiem komunikacyjnym do innych budynków oraz miejscami przynależnymi do lokali nie była przez nas do tej pory zgłaszana jako powierzchnia użytkowa budynku, ponieważ wg naszej oceny kondygnacja ta takiej powierzchni nie stanowi. Spółka deklarowała podatek należny od powierzchni lokali mieszkalnych oraz od powierzchni działki na której stoi budynek.

Sytuację obrazuje załączony do niniejszego pisma rzut kondygnacji podziemnej budynku ze wskazanym przejazdem jako służebność dla innych budynków na naszym osiedlu, znajdujących się na odrębnych działkach _____ oraz otwartymi 2 miejscami postojowymi jak też całościowy plan zagospodarowania terenu.

W pewnym sensie samą powierzchnię miejsc postojowych można poza drogą komunikacyjną uznać jako użytkową, która zgodnie z załączonym rzutem wynosi łącznie dla Budynku 31,44 m² ale czy nie stoi to w sprzeczności z aktualnym formalnym charakterem tych miejsc postojowych.

Tak jak na początku wniosku prosimy o określenie sytuacji podatkowej dla omawianych miejsc postojowych w otwartej kondygnacji pod budynkiem, która to wg oceny Spółki nie stanowi powierzchni użytkowej a istnieje jedynie w tej sytuacji wg naszej oceny obowiązek ponoszenia podatku gruntowego plus podatku od powierzchni użytkowej budynku zgodnie z wypisem z kartoteki lokali.

Z poważaniem,

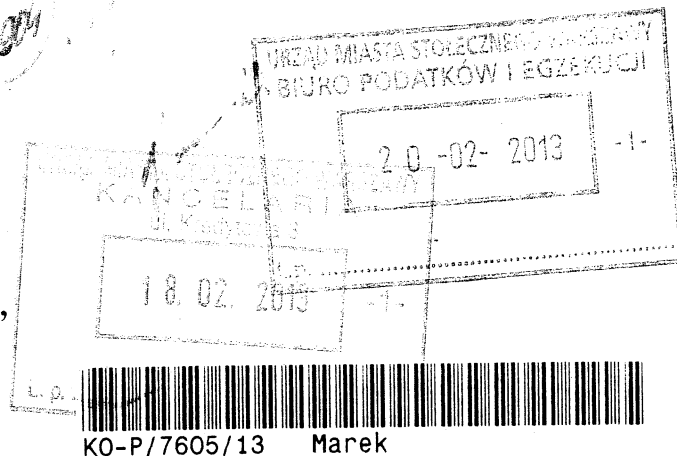


UD-XIV-WOM-KO/474/13 2013-01-15

Warszawa 2013-02-12

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy,
Biuro Podatków i Egzekucji
Ul. Kredytowa 3, 00-056 Warszawa

Dotyczy:



Odpowiadając na wezwanie z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie wniosku z dnia 14 stycznia 2013 r. o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dla podatku od nieruchomości dotyczącego budynku położonego w dzielnicy Warszawa przy ul. , na działce nr ew. , w obrębie będącego własnością , przedstawiam dalej zaistniały stan faktyczny dotyczący wymienionej nieruchomości.

Zgodnie ze stanem widniejącym w rejestrze budynków na w/w działce znajduje się budynek o powierzchni zabudowy 91 m² składający się z 3 kondygnacji naziemnych i 1 podziemnej z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi w kondygnacjach naziemnych.

Nietypowość sytuacji polega na otwartym charakterze kondygnacji podziemnej, która nie stanowi w rzeczywistości kondygnacji garażu a jest połączeniem znajdującej się pod budynkiem drogi komunikacyjnej na potrzeby dojazdu do kolejnych budynków przy ul.

oraz są wyodrębnione pod budynkiem 2 otwarte miejsca postojowe bez bram garażowych. Wspomniane miejsca postojowe nie stanowią samodzielnych lokali a są przypisane jako przynależność do konkretnego lokalu mieszkalnego a pozostała powierzchnia ma charakter otwarty nieużytkowy.

W związku z powyższym wg naszej oceny oprócz powierzchni użytkowej lokali w kondygnacjach naziemnych jako powierzchnię użytkową w kondygnacji podziemnej można uwzględnić jedynie faktyczną powierzchnię 2 miejsc postojowych tj. 31,44 m² a nie całość powierzchni zabudowy czyli 91 m² ponieważ nie stanowi ona w całości powierzchni użytkowej.

Oświadczam również, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Z poważaniem,